

# Lahti



# *Asemakaavan selostus*

Asemakaavatunnus A-2789

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Niemenkatu 16 osa 18 osa, katu- ja vesialueet, Niemi (Polttimo, UPM)

3.11.2023,  
LUONNOS

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus.....	3
1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat.....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava.....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2 Suunnittelutilanne.....	34
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>39</b>
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	39
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	39
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	40
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	40
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>47</b>
5.1 Asemakaavan rakenne.....	47
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	57
5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	57
5.4 Kaavan vaikutukset.....	58
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	59
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	59
5.7 Nimistö.....	59
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>60</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	60
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	61
6.3 Toteutuksen seuranta.....	61
<b>7 KAAVAN LAATIJA</b> .....	<b>61</b>
<b>8 SEURANTALOMAKE</b> .....	<b>61</b>

**Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee xx. päivänä ....kuuta 20xx päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2789 (Polttimo, UPM)**

Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: xxx

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: xxxx

Asemakaan pohjalta on laadittava erillinen sitova tonttijako.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Niemen kaupunginosassa Vesijärven rannalla kolme kilometriä keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueen maapinta-ala on 11,5 ha, josta vesialueen osuus on noin 6 ha ja maa-alueen osuus on noin 5,5 ha. Alueella on rantaviivaa noin 630 m.

1. vaiheen asemakaavamuuos käsittää pääasiassa alueelta pois siirtyvän Viking Malt:n mallastamon alueen, UPM:n entisen tukkien hautomoallasniemen alueen, UPM:n vesialueen, osin asemakaavoittamattoman vesialueen osan sekä Tervatehtaankadun ja Niemenkadun katualueita.





Ote ortoilmakuvasta 2022.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoite on muuttaa teollisuuskortteleiden osat asumisen, lähikaupan, pientoimitilojen ja virkistyskäyttöön. Tausta-aineistona on vuonna 2022 pidetyn Niemen ranta-alueen arkkitehtikilpailun palkitut työt. Kilpailualue käsitti Polttimon ja UPM:n teollisuustontit kokonaisuudessaan.

Asemakaavamuutokset tehdään vaiheittain ranta-alueen vapautuessa teollisuudelta muuhun käyttöön.

### 1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2789 Kaavaluonnoskartta, luonnos 3.11.2023

A-2789 Kaavaselostus ja seurantalomake, luonnos 3.11.2023

A-2789 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 8.5.2023 päivitetty 3.11.2023

A-2789 Havainneaineistoa koko Niemenrannan yleissuunnitelma-alueelta (kaavarunko)

Viitesuunnitelma Sitowise Oy ja Lindroos Architects Oy /Polttimon alue

Viitesuunnitelma Anttila & Rusanen Arkkitehdit OY/UPM:n alue

Virkistysaluekaavio

3 D mallikuvia

**Muut selostusta tarkentavat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit**

- Niemen ranta-alueen ideakilpailu 2022
  - [www.lahti.fi/niemenkilpailu](http://www.lahti.fi/niemenkilpailu)
  - Polttimo Oy, UPM-Kymmene Oyj sekä Lahden kaupunki järjestävät yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa yleisen ideakilpailun teollisuuden käytöstä vapautuvan Niemen ranta-alueen suunnittelusta. Yleisellä arkkitehtisuunnittelukilpailulla haettiin ehdotuksia alueen asemakaavatyön jatkosuunnitteluun.
  - Kilpailu pidettiin 15.9. – 15.12.2021.
  - Tehtävänä oli ideoida tapa, jolla nykyinen teollisuusalue muuttuu vaiheittain vahvasti omaleimaiseksi nykyaikaiseksi asuinympäristöksi. Ratkaisuksi haettiin luonnonympäristöön tukeutuvaa, paikan historiaa ja henkeä korostavaa suunnitelmaa, joka hyödyntää uusimpia kiertotalouden, liikkumisen ja energiatuotannon mahdollisuuksia.
- Niemen ranta-alueen kaavarunko A-2908
  - Kaavarunko on asemakaavan pohjaksi tehty yleispiirteinen suunnitelma, jota noudatetaan ohjeellisena asemakaavasuunnittelussa. Kaavarunko ei ole lainvoimainen asiakirja.
  - Kaavarunko on laadittu kilpailussa 1. ja 2. sijalle sijoittuneiden ehdotusten tekijöiden viitesuunnitelmien pohjalta, Polttimon alueella Sitowise Oy & Lindroos Architects Oy ja UPM:n alueella Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.
- Lahden kaupungin pysäköintipolitiikka 2020
- Pyöräilyn tavoiteverkko 2030
- Niemen sataman yleissuunnitelma 2022



Näkymä Niemenkadun mutkassa pohjoiseen. Vasemmalla on UPM:n konttorirakennus ja oikealla näkyy voimakkaana maamerkinä maisemassa kohoava Viking Malt:n viljasiilorakennus.



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisten maanomistajien aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	7.3.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8.5.2023
Viranomaisneuvottelu	xx.xx.20xx
Yleisötilaisuus	23.11.2023
Luonnosvaiheen kuuleminen	9.11. - 30.11.2023
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx20xx

### 2.2 Asemakaava

Nykyinen teollisuuden käytössä oleva alue vapautuu vaiheittain asumiseen, virkistykseen ja palveluille. Vesijärven rantaraitti tullaan jatkamaan alueen läpi pohjoiseen.

Asemakaavassa (luonnos) teollisuustoiminnasta vapautuneet teollisuuskortteleiden osat on muutettu asumisen, lähikaupan, pientoimitilojen sekä virkistyskäyttöön. Alueelle on osoitettu asumisen rakennusoikeutta 24 700 kem<sup>2</sup>, liiketilojen korttelialue lähikaupalle 800 kem<sup>2</sup>, liike- ja toimitilojen korttelialue 1000 kem<sup>2</sup> (suojeltu makasiinirakennus) sekä virkistysalueita 2,45 ha. Asuntoja asemakaava-alueelle tulee noin 350 kpl ja asukkaita 620.

#### Vaiheittaisuus



Asemakaavamuutokset laaditaan vaiheittain 1-4 vaiheessa.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue on teollisuustoimintojen aluetta. Polttimo on Lahden vanhin vielä alkuperäisellä paikallaan vuodesta 1883 asti toiminut yritys. Viking Maltin Oy:n toiminnot ovat siirtyneet pääosin syksyllä 2023 uuteen toimipaikkaan Lahden Kujalaan. Vanhat mallastamon tuotantorakennukset kuten mallastamo, korkeat viljasiilot ovat eivät ole enää tuotantokäytössä vuoden 2023 jälkeen. Vanha punatiilinen viljamakasiini ja uudempi toimistorakennus ovat edelleen yrityksen toimistokäytössä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Suomen Hiivan tehdasalueeseen, joka jää edelleen toimimaan alueelle, samoin Senson Oy:n mallasuutetehdas Joutjoen pohjoispuolelle.

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Niemen koti- ja huoltosataman alueeseen. Sataman äärellä toimii myös venehuoltotiloja, moottoripyörämuseo ja pienpelastusasema.

Suunnittelualueen eteläpuolella toimii edelleen UPM-Kymmenen tehdas, sekin syntysijoillaan. Tehdastoiminta jää edelleen alueelle, mutta entinen tukkien hautomoallasalue on mukana asemakaavan muutosalueessa. Alue on kunnostettu, täytetty ja maisemoitu 2000-luvun alussa.

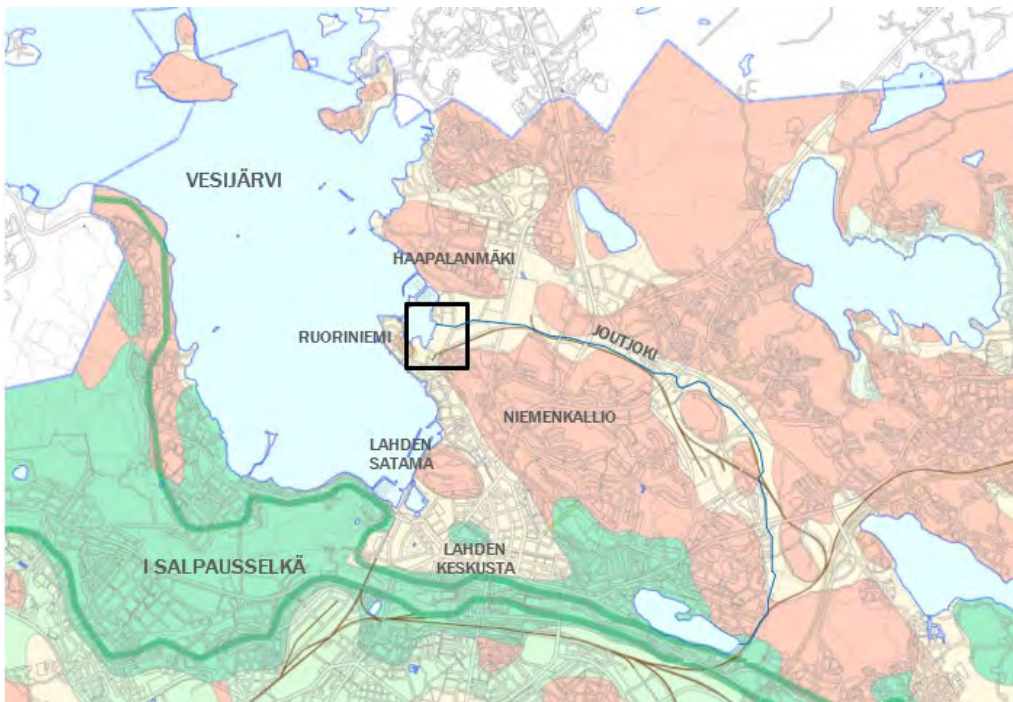




### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisema

Suunnittelualue sijoittuu I Salpausselän pohjoispuolelle Vesijärven laaksoon, Joutjoen suulle. Joutjoki laskee Vesijärveen järven itärannalla Ruoriniemen pohjoispuolella. Vesijärven laakson ranta-alueet ovat tyypillisesti savivaltaisia, tasaisia ja alavia. Laakson peltomaisemia reunustavat tyypillisesti selänneet, joilla vuorottelevat sekametsät ja kumpuilevat viljelykset. Joutjoen laakso on entistä alavaa niittyaluetta, jota rajaavat Haapalanmäen ja Niemen kallioiden metsäiset selänneet.



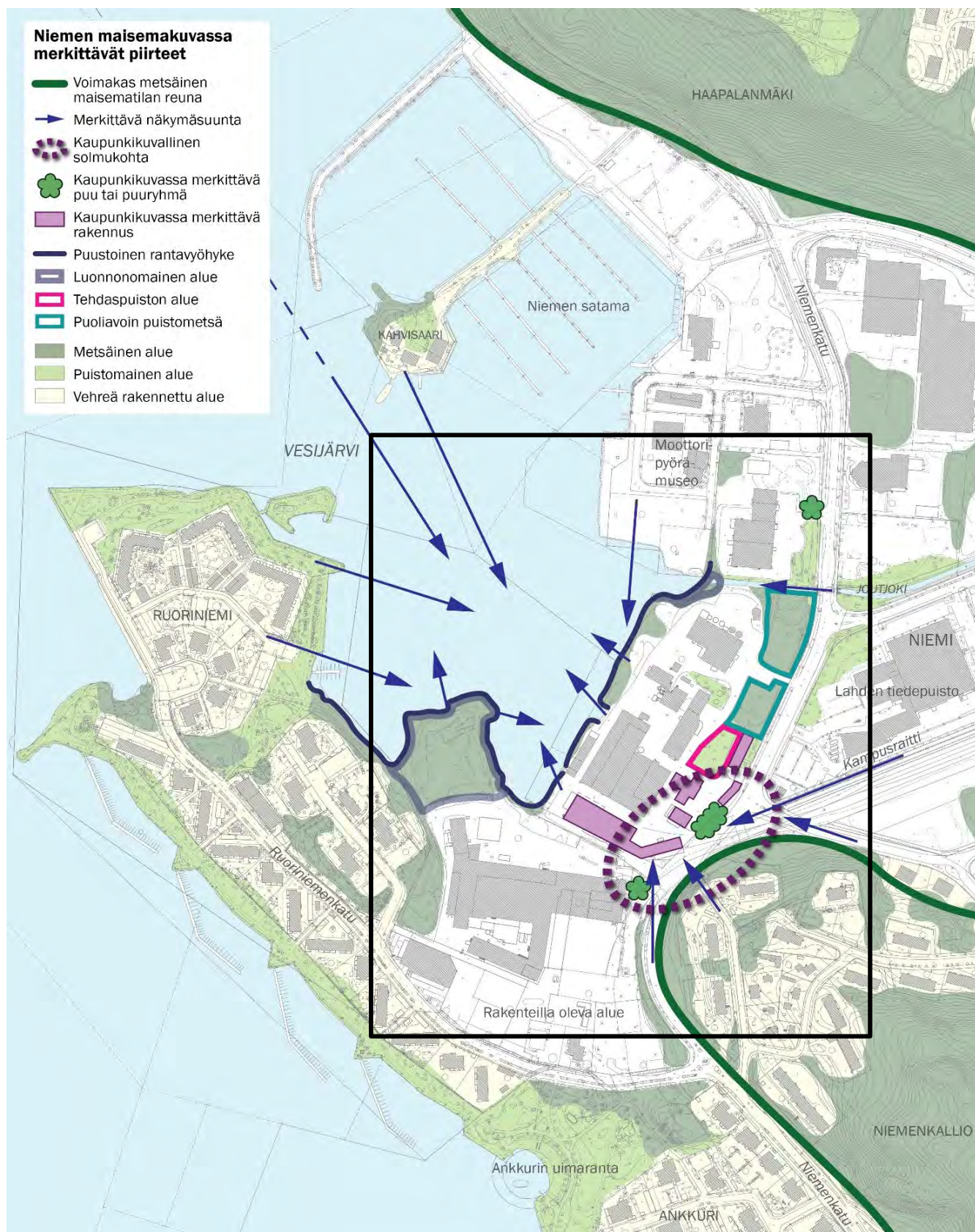
Vesijärven rantaan sijoittuva teollisuusalue on rakentunut alueelle 1880-luvulta alkaen. Niemen ranta-alueen teollisuus on Vesijärven rannan viimeisiä teollisuusalueita Ruoriniemi-Ankkurin alueen ja Lahden sataman muututtua asumis- ja virkistyskäyttöön 1990-luvun lopulla.

Suunnittelualueen rantaviiva on korkeudella 81.4 metriä meren pinnan yläpuolella. Vesijärven pinnan korkeus on vaihdellut ajan saatossa. Korkeimmillaan rannan on arvioitu olleen 83-84 metrissä ennen 1820-luvulla tehtyä Vääksyn jokiuoman mittavaa syventämistä. Rantaviivaa on muokattu useasti vuosisatojen kuluessa.

Suunnittelualue näkyy järveltä sekä Ruoriniemestä että Kahvisaaren suunnasta. Niemen kalliot muodostavat järveltä katsoen Niemen teollisuusalueen taustasilhuetin. Varsinainen selvitysalue sijoittuu melko tasaiselle ranta-alueelle. Selvitysalueen rannalta aukeaa pitkiä näkymiä Enonsaaren suuntaan. Katukuvassa alueen vanhat punatiilirakennukset sekä massiivinen siilo ovat näkymien päätteenä ja muodostavat maamerkin Niemen kallioiden selänneiden rinnalle.

Maisematarkastelu on esitetty tarkemmin erillisessä selvityksessä. Niemen ranta-alueen maisematarkastelu 25.8.2021 Lahden kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue, Maria Silvast





Ote Niemen maisema-analysistä, maisema-arkkitehti Maria Silvast.



### Kasvillisuus

Suunnittelualueen kasvillisuus painottuu Niemenkadun varteen sekä UPM:n niemelle. Niemi on entinen tukkien hautomoallasalue, joka on kunnostettu ja maisemoitu 2000-luvun alussa. Puusto on istutettu silloin maisemointisuunnitelman mukaisesti. Alue pusikoitunut vuosien varrella. UPM:n niemen täyttöalueella ja Joutjoen suulla on rehevää luontoaluetta ja Niemenkadun varressa on laajemmat metsikkökuviot. Kadun varressa on maisemassa näkyviä merkittäviä yksittäispuita.

Maisemakuvan kannalta merkittäviä elementtejä ovat rantapuusto, maisemapuut, kaupunkikuvallisesti arvokkaat vanhat rakennukset sekä Joutjoen varsi.

- Alueella ei ole perinnemaisemakohteita tai perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavia arkeofyyttejä ole havaittu alueella.
- Vanhoista kulttuurilajeista alueella kasvaa harmiota ja idänhattaraa.



Polttimon toimistorakennuksen takana on pienehkö puistoalue, jolla kasvaa puistomaista kasvillisuutta.



Oikealla alueelle tyypillistä villiviiniseinää.

## Luonnon monimuotoisuus



Joutjokisuu on luonnon monimuotoisuuskohtena Lahden kaupungin arvokkaiden luontokohteiden luettelossa (Joutjoen varsi ja suu, kohde 45075).

Joutjokisuu pysyy Kymijärven voimalaitoksen lauhdevesien vuoksi sulana ympäri talven. Kevätmuuttajien houkuttelijana sula on niin tehokas, että se ylittää maakunnallisesti tärkeiden kerääntymäalueiden joukkoon.

ns "Polttimon sula" liittyy Enonselän MAALI- eli maakunnalliseen lintualueeseen.

Luonnon monimuotoisuuskohte on merkitty keltaisella.

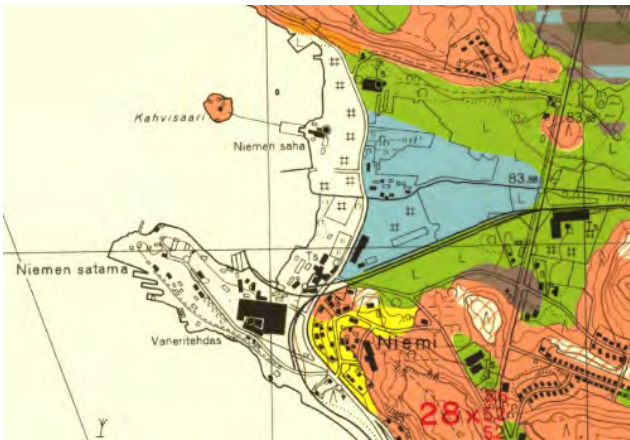


Enonselän maakunnallinen linnustoalue (MAALI-alue), johon ns. Polttimon lahti liittyy. [www.phly.fi](http://www.phly.fi)

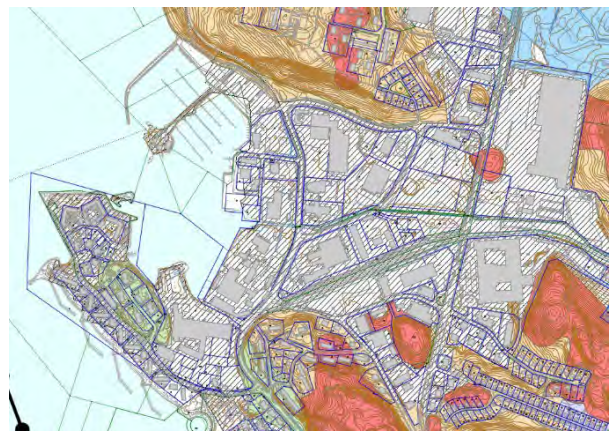
## Pienilmasto

Vallitsevat tuulet puhaltavat lounaasta.

## Maaperä ja perustamisolosuhteet



Ote MTT-maaperäkartasta.



Ote GTK-maaperäkartasta.

Suunnittelualueen maaperä on kauttaaltaan täytemaata. Perusmaa on silttiä ja silttistä hiekkaa, joka muuttuu saveksi ja liejuksi kohti rantaa ja täyttöaluetta liikuttaessa. Perusmaa on routivaa. Alue on osittain vanhaa järven pohjaa.

Tiivis maanpinta on havaittu UPM:n alueella +77.

Rakennukset perustetaan paaluttamalla. Alueen suodattava vesi noudattaa pääpiirteittäin Vesijärven vedenpintaa, joka on tasolla + 81,72 (N2000). Nykyisistä kellaritiloista pumpataan pois pohjavettä mm. UPM:n konttorirakennuksessa suunnittelualueen vieressä. Alueelle ei tule suunnitella kellareita pohjaveden korkean tason takia.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

## Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

### Pintavedet

Vesijärven keskivedenkorkeus (MW) on tasolla + 81,72 (N2000).

Vesijärven pinnantaso on korossa (NN) +81,36. vaihtelu on ollut välillä (NN) +81,11 - 82,17 vuosina 1990 - 2015.

Vesijärven ekologinen tila on luokassa tyydyttävä.

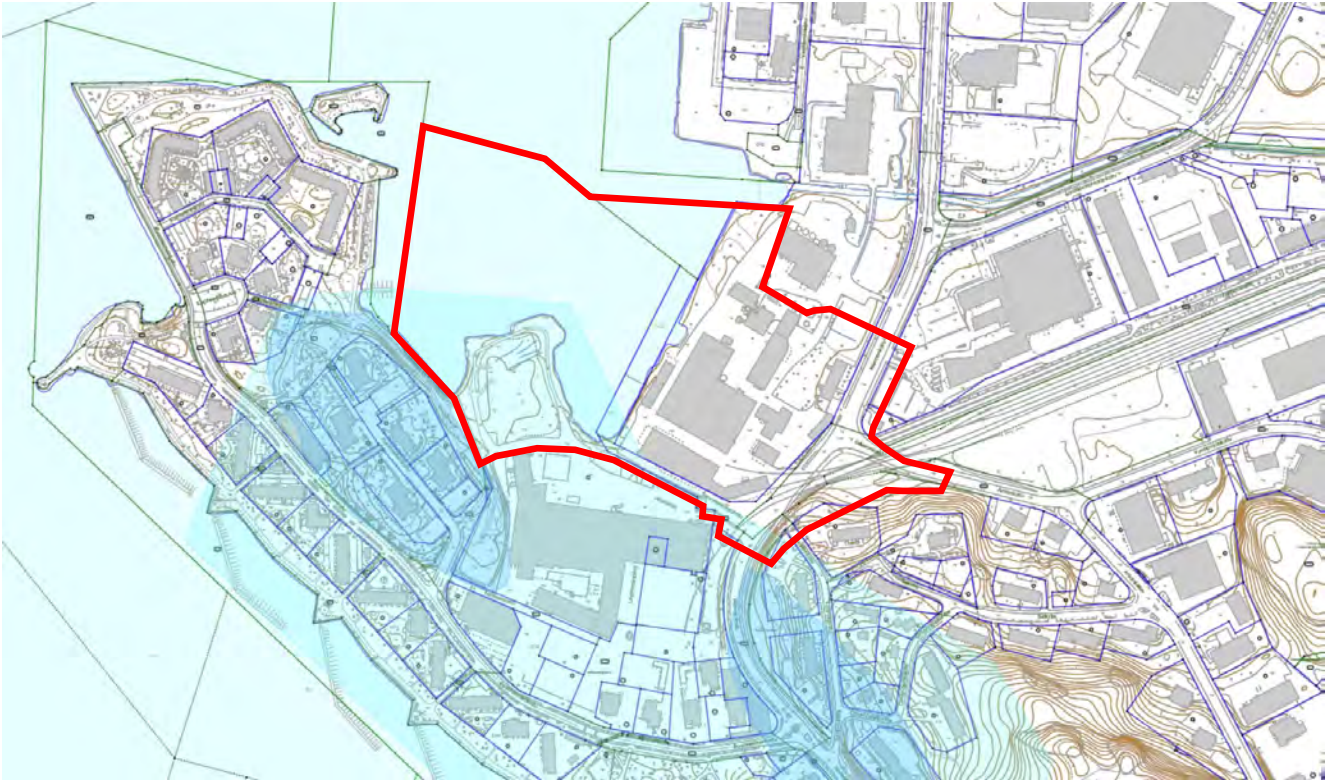
### Pohjavesi

Ruoriniemen-Niemenkadun risteysalueella on pohjaveden muodostumisen alueet (tummempi sininen). Ruoriniemessä on pohjavesialuetta (vaalea sininen). Pohjaveden muodostumisen määrä on vähäinen verrattuna Lahden muihin Lahden pohjaveden muodostumisalueisiin. Pohjaveden laatu on luokiteltu hyväksi. Alueen pohjaveden taso noudattaa pääpiirteittäin Vesijärven vedenpinnan tasoa.

Polttimon teollisuusalueen pohjavedenottamo sijaitsee Harvasaassa. Polttimon käytössä oleva yksityinen varavesikaivo sijaitsee UPM:n alueella Niemenkadun varressa. Vedenottamon suoja-alue on (500m), jolla ei yleensä ole edellytystä maalämmön käytölle. Viking Maltin toimintojen siirtyessä Kujalaan vuonna 2023 kaivon käyttö lopetetaan.

Vesijärven pinnan korkeus on vaihdellut ajan saatossa. Korkeimmillaan rannan on arvioitu olleen 83-84 metrissä ennen 1820-luvulla tehtyä Vääksyn jokiuoman mittavaa syventämistä. Rantaviivaa on muokattu useasti vuosisatojen kuluessa.

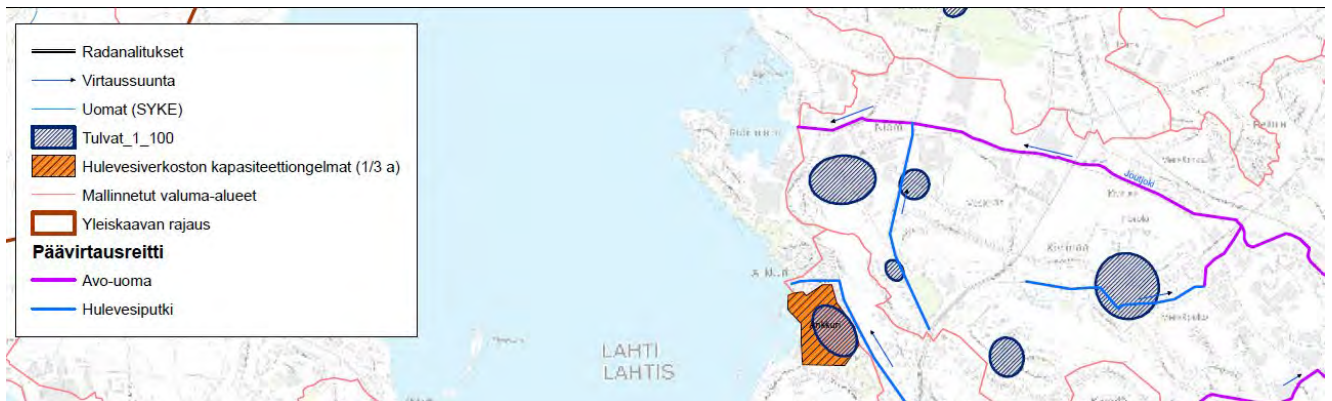


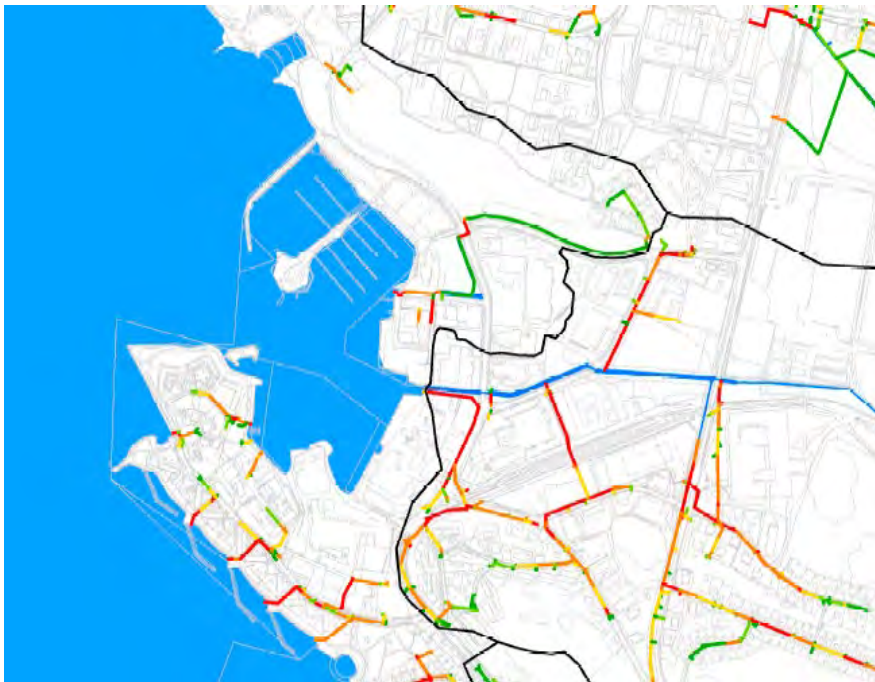


Ote pohjavesikartasta. pohjaveden muodostumisen alue (tumma sininen) ja pohjavesialue (vaalea sininen).

### Hulevedet

Alue kuuluu Vesijärven sekä Joutjoen laajaan valuma-alueeseen. Hulevesien keräämis- ja pääpurku-uoma on avoimena säilytettävä Joutjoen uoma, jonne hulevesiä johdetaan hulevesiputkia pitkin. Niemenkadun-Aniankadun risteysalueella on 1/100 vuodessa esiintyvät hulevesitulvavaara-alueet. Maaperä on heikosti vettä läpäisevää.





Hulevesiputkien välityskyky. Niemenkadun hulevesiputkistossa on kapasiteettiongelmia (punaisella).

### Luonnonsuojelu

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueelle ei esiinny:

- Luonnonsuojelulain (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29 §) 20 §:n mukaisia suojeltavia luontotyypppejä.
- Metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei ole alueella.
- Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä ei esiinny alueella, eikä uhanalaisia tai silmällä pidettäviä luontotyypppejä (Kontula ym. 2018) ei esiinny alueella.
- Alueella ei esiinny liito-oravia, eikä alueella ole lajille optimaalista elinympäristöä.
- Vesijärven rantaviivassa ei ole viitasammakoille sopivia kutupaikkoja.
- Alueen pesimälinnusto on melko runsaslajinen.
- Lintudirektiivin liitteen I lajeja ei havaittu alueella pesivänä, mutta valkuposkikihanhia oleilee erityisesti Joutjoen suualueella.
- Kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lintulajeja havaittiin alueella tai pesii yhteensä 4 lajia. Näistä tervapääskyt havaittiin ylilentävinä tehdasalueen päällä. Viherpeipp, varpunen ja västäräkki pesivät alueella. Polttimon alueella lintujen pesintä on estetty rakennuksissa metalliverkoin elintarviketoiminnan takia. Sisämaahan levittäytyvä meriharukka pesii alueella kahden parin voimin.
- Joutjokisuulla ja tehdasalueen eteläpäässä rajalla asuinrakennuksen ja tehdasalueen välisen tien alueella on tehty lepakkohavainto. Lepakoiden pienen määrän perusteella suunnittelualue kuuluisi Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusluokituksen mukaan luokkaan III eli lepakoiden käyttämään muuhun alueeseen. Alueella on tehty talviaikaan havaintoja saukosta sulan alueella. Saukon pesimäympäristöksi tehdasalue on liian rauhaton, eikä alueella ole lajille sopivia pesäpaikkoja.

Luontoselvitys on kaavan selvitysaineistossa.





Näkymä Polttimon rannasta yllä ja Niemen sataman alueelta alla.





### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Alueen historiaa

Riihimäki-Pietari rautatie ja Vesijärven kanava valmistuivat vuosina 1870-1871. Lahden kauppalan ja myöhemmin kaupungin synnylle antoi sysäyksen puutavaran uitto Päijänteeltä Vääksyn kanavan kautta Vesijärvelle. Hollolan Lahden kylään syntyi teollisuutta, joka jatkojalosti tukkeja mm. sahatavaraksi. Sahatavaratuotteet kuljetettiin Pietarin radan pitkin itään sekä Loviisan radan kautta meriteitse maailmalle. Niemen alue liitettiin Lahden kaupunkiin n 1930-luvulla.

Teollisuus laajeni Vesijärven satamasta pohjoiseen. Niemeen johti teollisuusrata nykyisen Niemenkadun ja rantaviivan välissä. Niemessä oli oma asema 1900. Rantaa perustettiin 1800-luvun loppupuolelta alkaen yritystoimintaa mm.

- Olutpanimo 1872 -
- Polttimo 1883 -
- Hiivatehdas 1897 -
- Tervatehdas 1918 -
- Fennia Faneri 1925 > Asko Yhtymä Oy > Schauman Oy > UPM
- Niemen Saha ja Laatikotehdas
- Tiilitehdas

Niemenkadusta itään alueet olivat vielä 1950-luvulla osin Mukkulan kartanon maita ja maatalouskäytössä. 1950-luvulla Niemeen rakennettiin nykyinen Niemen teollisuusrata, joka kiertää nykyiseltä päärautatieasemalta idän kautta Niemen rantaan. 1950-luvulla Iskun huonekalutehdas laajensi toimintojaan keskustasta Mukkulankadun itäpuolelle.



Karttaote vuoden 1950 peruskartasta.





Ilmakuva 1946



Ilmakuva 1960



Ilmakuva 1979



Ilmakuva 1986



Ilmakuva 1995



Ilmakuva 2005

1970-luvulla Niemenkadun pohjoisosaa on alettu rakentamaan kaupungin pienvenesatamaa. Teollisuusalueiden rantoja on täytetty teollisuusrakentamisen laajentuessa useassa otteessa. Mikkulankadun ja Niemenkadun väliin alkoi muodosta pienteollisuusaluetta halleineen 1960-1980 - luvuilla.

Vuodesta 1985 eteenpäin alkoi Vesijärven ranta-alueiden muutos teollisuudesta asumiseen, kun Rauma-Repola ilmoitti teollisuustoiminnan siirtymisestä pois Vesijärven sataman ympäristöstä. Alueella on nykyään Sibeliustalo matkustajasataminaan Sibeliustalosta pohjoiseen on rakennettu 1980-2010 -luvulla Ankkurin ja Ruoriniemen asuinalueet entisille teollisuusalueille sekä rantaa kiertävä ulkoiluraitti Ruoriniemeen asti. Vuonna 2015 kaavoitetulla UPM:n entisen teollisuustontin eteläosalla rakennetaan uusia asuinkortteleita. Käynnissä olevan kilpailualueen suunnittelu jatkaa muutosta.

Tiedepuistoon Niemenkadun varteen alkoi 1990-luvulla keskittyä koulutus- ja yritystoimintaa. Ammattikorkeakoulun toiminnot päätettiin keskittää Niemeen 2010-luvulla. LUT-yliopiston Lahden kampus ja LAB ammattikorkeakoulun Lahden kampus keskittivät toimintansa kokonaisuudessaan Niemen kaupunginosaan kahteen toimipisteeseen Niemenkatu 73 ja Mikkulankatu 25 kampuksille vuoden 2018 syksyllä.

### Alueen nykytilanne

Polttimo-konsernin tontilla ja rakennuksissa on toiminut kolme yritystä: Viking Malt Oy:n mallastehdas (1), Suomen Hiiva (3) ja mallasuutetehdas Senson Oy (4). Viking Malt:n tuotantotoiminta siirtyi vuoden 2023 loppuun mennessä alueelta pois uuteen toimipisteeseen. Hiiva ja Senson toimivat alueella edelleen ja niillä on oma siirtymäaikansa omien päätöstensä mukaisesti. Käyttöön jäävät tehdasalueet ovat aidattuja, eikä niiden läpi voi johtaa yleisiä kulkureittejä niiden toiminnan aikana.

UPM:n tehdastontin eteläosa on asemakaavoitettu asuinkäyttöön vuonna 2015 ja alueen rakentaminen on käynnissä. Pohjoisosan (2) asemakaavamuutoksen arvioitu aikataulu on arvioitu vuoden 2030 tienoille. UPM:n puustoisien niemen alue sisältyy 1. vaiheen asemakaavamuutosalueeseen.

### Vaiheittain toteutuminen



Niemenrannan alueen asemakaavamuutokset laaditaan 3 - 4 vaiheessa.







### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on teollisuustoimintojen korttelialuetta lukuun ottamatta Tervatehtaankatua ja osaa vesialueesta.

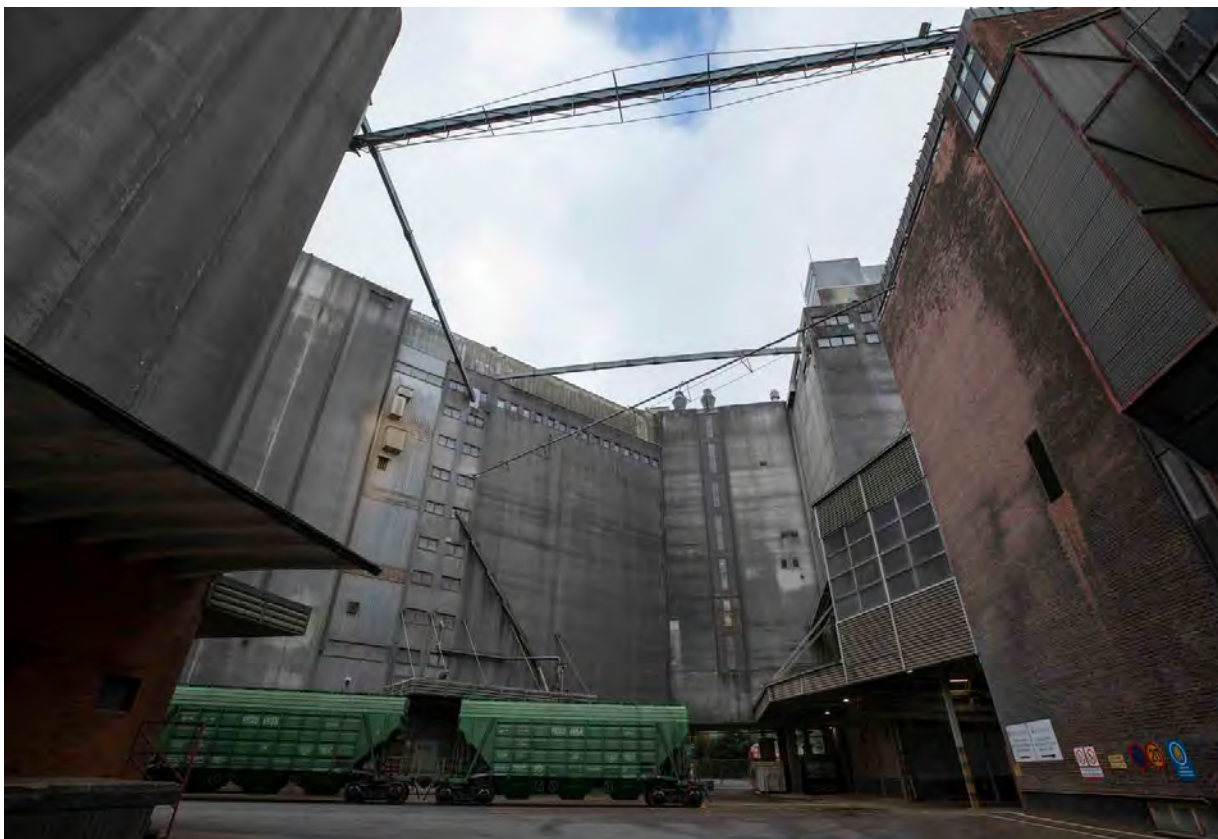
Polttimon osa-alue käsittää Viking Malt:n mallastamon alueen. Alueen maamerkinä kohoavat uusimmat betonirakenteiset 37,5 metrin korkuiset siilorakennukset ovat maamerkki maisemassa. Rakennusten vesikaton korkeusasema on +122. Siilorakennukset muodostavat mallastamon sekä edellä kuvattujen rakennusten kanssa merkittävän ja kokemuksellisesti vaikuttavan tilasarjan alueella.

Viljasiilot erottuvat kaupunkikuvassa etäälle. Siiloja on laajennettu useaan otteeseen 1960-1990-luvuilla.

Siilojen pohjoispuolella on kookas mallastamorakennus. Rannan puolella oleva paahtimo on purettu vuonna 2023.







Vanhan ja uuden siloston sekä mallastamon rajaamaa tilaa.

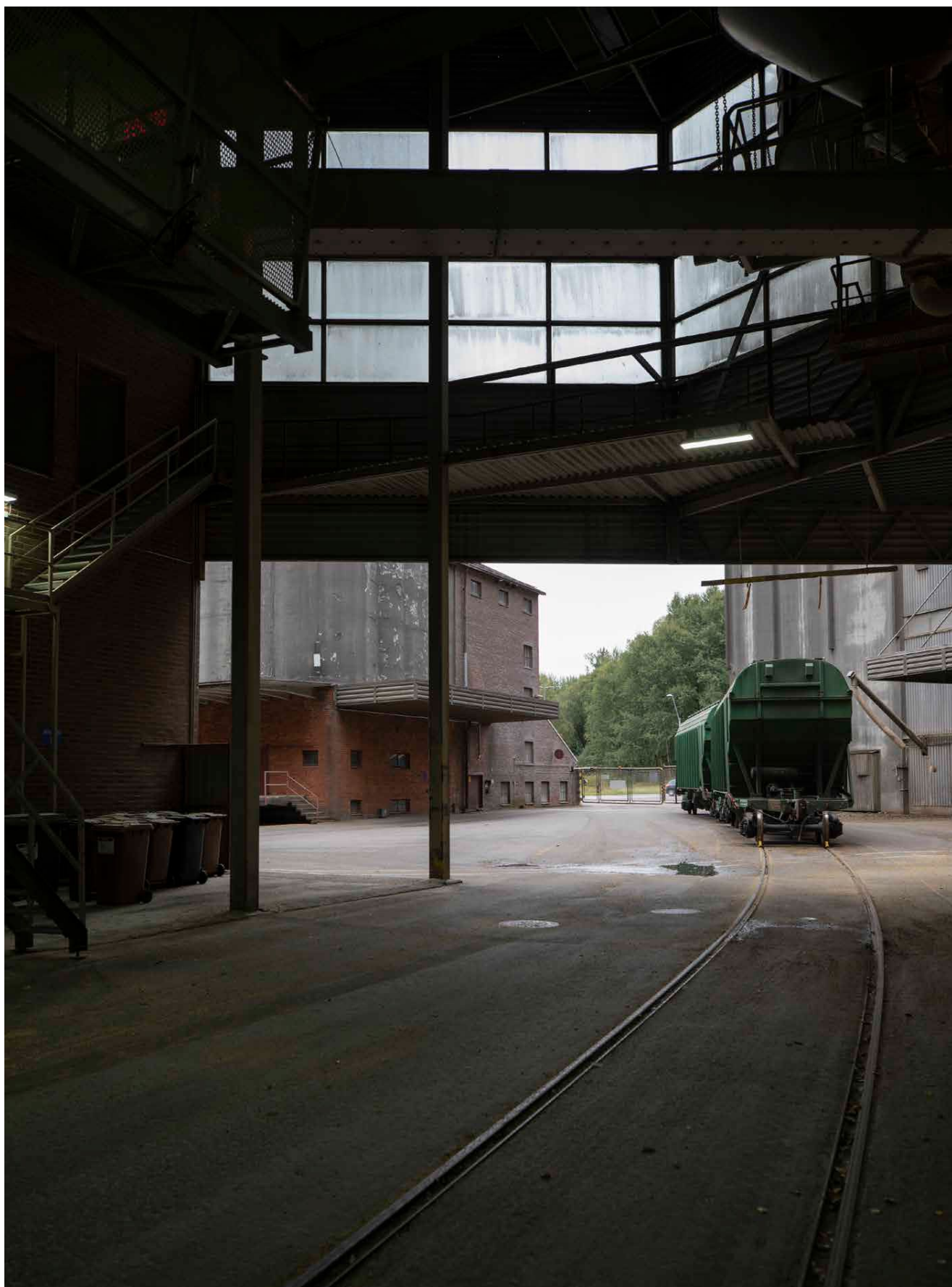


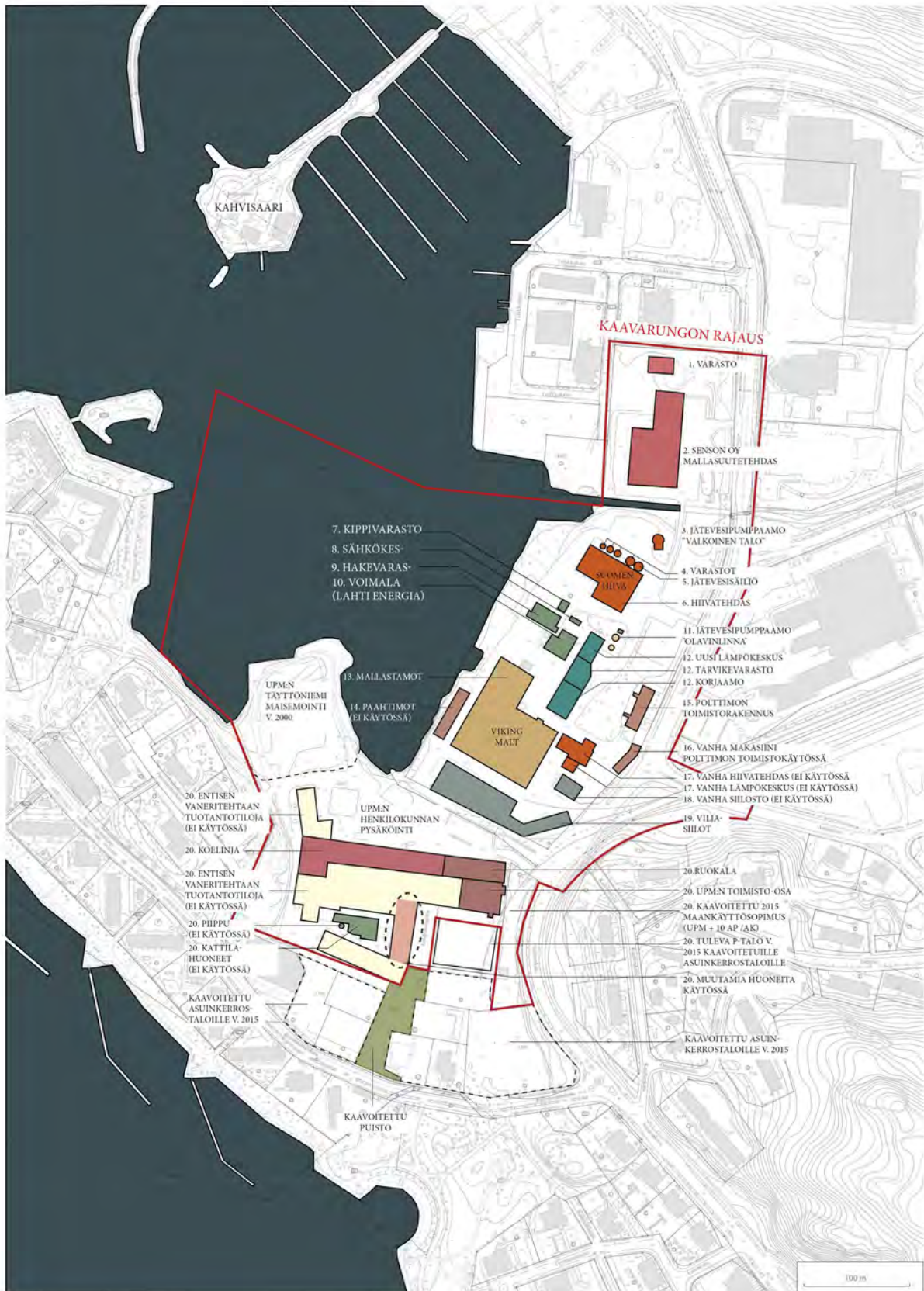
Mallastamon suuri punatiilinen, monessa vaiheessa rakennettu kokonaisuus sijaitsee Polttimon alueen keskellä siilojen takana.

Näkymä mallastamon ja uuden siilon välistä rantaan. Seuraavalla sivulla on näkymä mallastamon ja uuden siilon välistä Niemenkadulle.

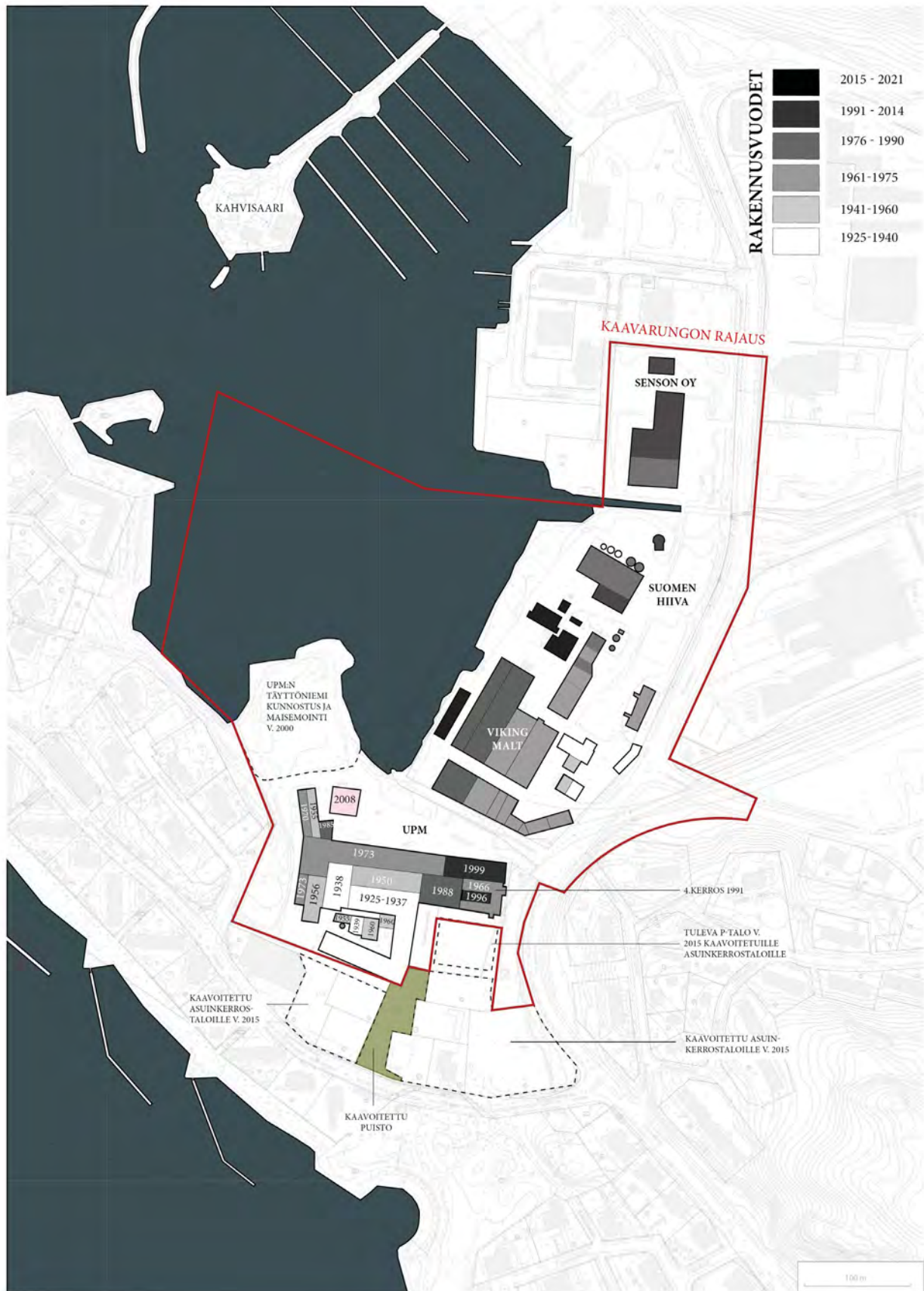














Etualalla näkyy lämpökeskus, tarvikevarasto ja korjaamo. Pyöreä matala jätevesipumppaamo on lempinimeltään "Olavinlinna".

Vanha punatiilinen, II-IV kerroksinen hiivatehdas on rakennettu useassa vaiheessa ja siitä on suuri osa purettu. Jäljellä oleva hiivatehtaan IV-kerroksinen osa on ollut tyhjiällä 1970-luvulta ja on kuntotutkimusten mukaan huonokuntoinen. Rakennuksen II-kerroksinen osa on ollut viimeksi varastokäytössä ja ollut tyhjiällä vuodesta 2005 lähtien. Selvitysten perusteella rakennus ei sovellu asuinkäyttöön, eikä sen käyttö muuhunkaan toimintaan ole terveellisyden ja turvallisuuden kannalta todennäköistä.



Vanha hiivatehdas



Vasemmalla vanha siilo, oikealla vanha hiivatehdas





Näkymä Niemenkadun ja Tervatehtaankadun risteyksestä siilojen suuntaan. Takana näkyvä vanha siilorakennus on myös kuntotutkimusten perusteella erittäin huonossa kunnossa.



Vanha siilorakennus on keskellä.



Vanha viljasiilo keskellä pihan puolelta katsottuna.



Vanha viljamakasiini Niemenkadun varressa.



Vanha viljamakasiini näkyy Aniankadun päätteenä.



## Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Ankkurin alueella noin kilometrin päässä keskustaan päin. Kilometrin etäisyydeltä löytyy myös päiväkotia, koulu, liikuntapaikat, Mukkulan kartano ja tapahtumapuisto, moottoripyörämuseo, satama, kampuksen ja Tiedepuiston palvelut sekä Sinuhen leipomo ja lounaspaikka. Mukkulan koulun vieressä on Mukkulan ostoskeskuksen palvelut sekä monipuolinen liikunta-alue ja vieressä frisbeegolf-rata.



## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen Viking Malt:n teollisuustoiminta on pääosin siirtynyt uuteen toimipaikkaan ja alue vapautuu uurteen käyttöön. UPM:n niemialue on myös vapautunut teollisuustoiminnasta jo vuosikymmeniä aiemmin.

## Virkistys

Alueella ei ole virkistysaluetta.

Lähimmät virkistysalueet ovat Ruoriniemen ja Ankkurin rantapuistot, Mukkulan kartanopuisto sekä Niemenkadun itäpuolella kohoavat Niemenkalliot ja Tanssimäenpuiston alueet.

## Liikenne

Niemen kehityskuvasta on laadittu liikenneselvitys vuonna 2021. Kaavatyön aikana teetetään liikenneselvitys aloitusasemakaava- ja kaavarunkoalueelta.

### Joukkoliikenne

Niemen alueella bussipysäkkejä on varsin tiheästi ja Päijät-Hämeen joukkoliikennesuunnitelman (2011) mukaisesti parhaan palvelutason mukaisen kävelyetäisyysmäärityksen (korkeintaan 400 m linnuntietä) alue kattaa koko alueen. Ensimmäiset runkolinjaston mukaiset linjat aloittivat liikennöinnin kesällä 2021. Niemenkatua ajetaan linjoja 13 ja 22. Kokonaan sähköbusseilla ajettava runkolinja 1 ajetaan Mikkulankatua pitkin 10 minuutin vuorovälillä Liipolan ja Mukkulan välillä.

### Katuverkko

Yleisesti ottaen Niemen alueen autoliikenteen määrät ovat Mikkulankatua lukuun ottamatta jokseenkin vähäisiä ja kapasiteettia alueen kaduilla on vielä varsin hyvin vapaana lisärakentamista ajatellen. Autoliikenne on keskittynyt selkeästi pääväylille, ja poikittaisilla kokoojakaduillakaan ei ole merkittävästi pääväylien kanssa risteävää liikennettä, joten liittymienkään suhteen kapasiteettiongelmia ei muodostu.

UPM:n alueelle kuljetaan tällä hetkellä lyhyen Tervatehtaankadun kautta. Polttimon alueelle on kaksi ajoneuvoliittymää Niemenkadulta Joutjoen eteläpuolelta ja yksi liittymä Joutjoen pohjoispuolelta. Niemen sataman raskaat kuljetukset ohjataan reittiä Mukkulankatu-Haapalankatu (erikoiskuljetusreitti). Nykyisiä teollisuuden raskaita kuljetuksia ei ohjeisteta ajamaan Niemen kerrostaloalueen kautta. Raskaan liikenteen määrä, tarkentuu myöhemmin.

#### Kevyen liikenteen verkko

Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet nykyisten teollisuuslaitosten kohdalla kaipaavat kehittämistä. Leveäksi teollisuuskaduksi mitoitettun Niemenkadun varteen on mahdollista sijoittaa yksisuuntaiset pyörätiet ajoradan molemmin puolin. Pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pääreitti johtaa matkakeskuksesta ja keskustasta Niemenkadun, Aniankadun ja Kampusraitin kautta Mukkulankadulle. Sähkökäyttöiset kaupunkipyörät, Mankelit, tulivat käyttöön keväällä 2022. Tiedepuiston pihalla on Mankeliasema.

Suunniteltu Vesijärven rantaraitin jatkaminen Ankkurin rantapuistosta Mukkulan kartanolle suunnittelualueen läpi on merkitty yleiskaavakarttaan.



Kävelyn ja pyöräilyn reitit.



Pyöräilyn tavoiteverkkosuunnitelmassa on Niemenkadulle osoitettu osin alueelle pyöräilyn pääreitti sekä aluereitti.



### Teollisuusrata

Suunnittelualueelle tulee nyt teollisuusrata. Mukkulan teollisuusrata on rakennettu 1950-luvulla. Rata on sähköistämätön ja huonokuntoinen. Viking Malt on ollut radan ainoa käyttäjä viime vuosina. Kuljetukset ovat loppuneet 2022 keväällä. Radan ja rata-alueen tulevaisuus on avoin. Päijät-Hämeen liiton duoraitiotieselvityksessä 2019 Niemeen on merkitty henkilöliikenteen liikennepaikka, joka hyödyntäisi olemassa olevaa rataa. Lisäksi selvityksen kolmannessa vaihtoehdossa on esitys Lahden kaupunkiverkosta, jossa alustava pohjois-eteläsuuntainen linjaus kulkisi Mukkulankatua pitkin. Väylävirasto teki Lahden seudulla alueellisen junaliikenteen selvityksen, joka valmistui 10/2021.

### Arkeologinen kulttuuriperintö

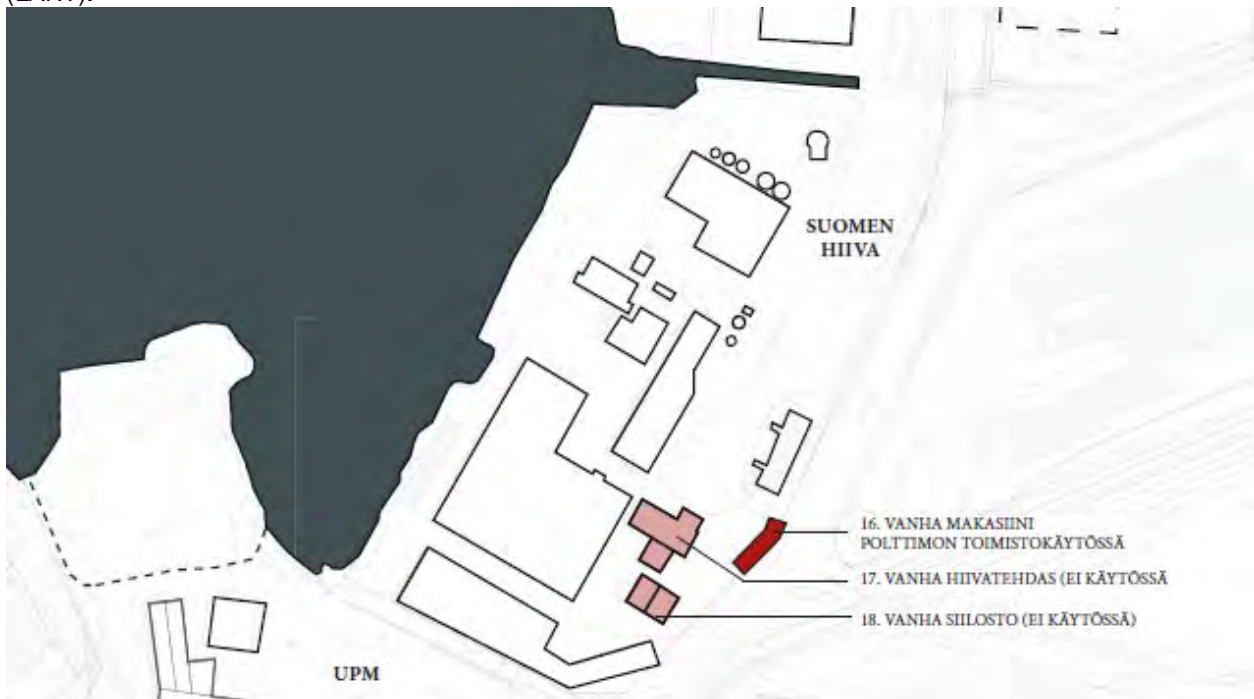
Alueella ei ole tiedossa arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä irtolöytöjä tai rakenteita.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäväksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita (RKY), eikä valtakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuja maisema-alueita (VAMA).

Alueella ei ole maakunnallisesti merkittäväksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita (MARY), eikä valtakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuja maisema-alueita.

Polttimon alueella on paikallisesti merkittäväksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita (LARY).



- 16. Vanha viljamakasiini
- 17. Vanha hiivatehdas
- 18. Vanha siilo

Rakennuksista on tehty Polttimon teollisuusalueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Ramboll 30.6.2021.

Kuntoarviot käsittävät tehdasrakennusten kunto-, haitta-aine- ja mikrobiutkimukset.

- Viking Malt Oy:n siilo 1 ja 2 - rakennuksen kuntoarvio Sweco 18.6.2021

- Viking Malt Oy:n vanha hiivatehtaan kuntoarvio, Sweco 15.3.2019, lisätutkimukset 18.6.2021
- Viking Malt Oy:n viljamakasiinirakennuksen kuntoarvio, Sweco 22.6.2021

Niemen ranta-alueen arkkitehtikilpailussa, jonka pohjalta asemakaavamuutoksen luonnos on laadittu, vanhaa hiivatehdasta ja vanhaa siltoa ei edellytetty säilytettäväksi kuntotutkimusten perusteella. Arviointi tehtiin kuntoselvitysten, kaupungin rakennusasiantuntijoiden, museon ja kaavoituksen kesken. Vanha makasiinirakennus edellytettiin säilytettäväksi.

### **Tekninen huolto**

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Alue on kaukolämmön piirissä. Lahden kaukolämpö on lähes hiilineutraalia, koska lämpö tuotetaan uusiutuvista bio- ja kierrätyspolttoaineista. Alueella on voimala.

Alueelle tulee pohjavedenottoputki Harvasaaresta. Raakaveden käsittelylle on suunnitteilla uusi rakennus Niemenkadun itäpuolelle, jonne johdetaan vesiputki Polttimon rannasta ja Joutjoen vartta pitkin.

UPM:n parkkipaikan alueella Niemenkadun varressa on Polttimon varavesikaivo, jonka toiminta päättyy, kun Viking Malt:n toiminta siirtyy alueelta pois. Kaivo poistetaan käytöstä.

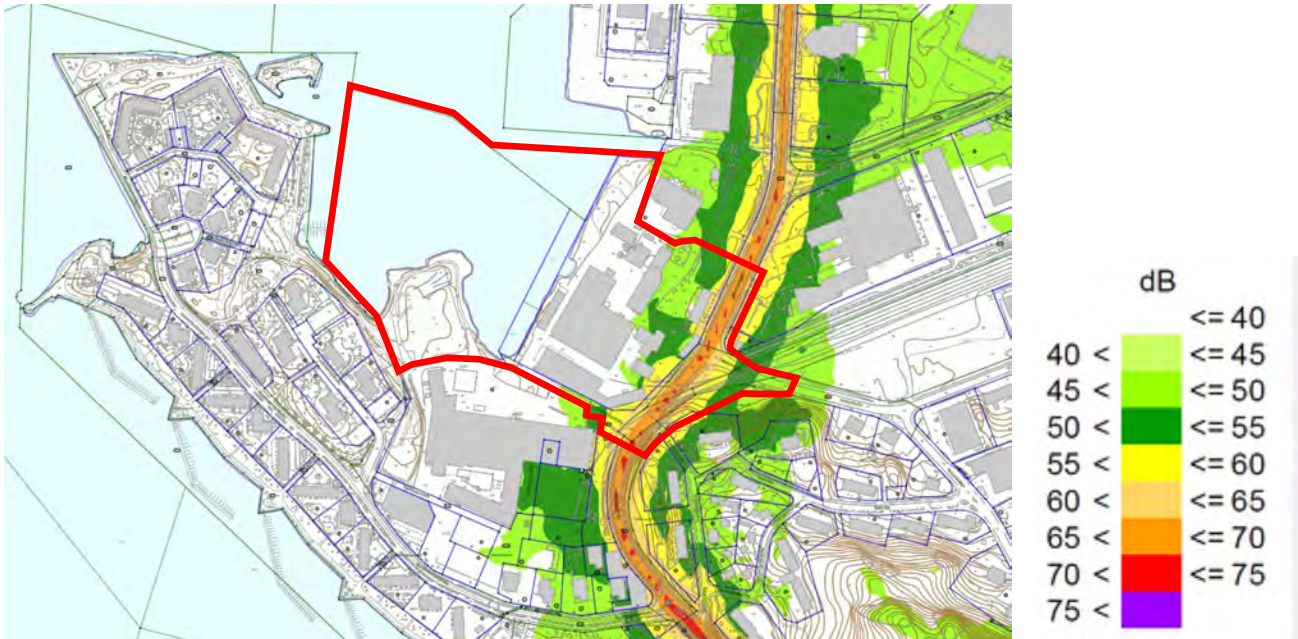


**Erityistoiminnot**

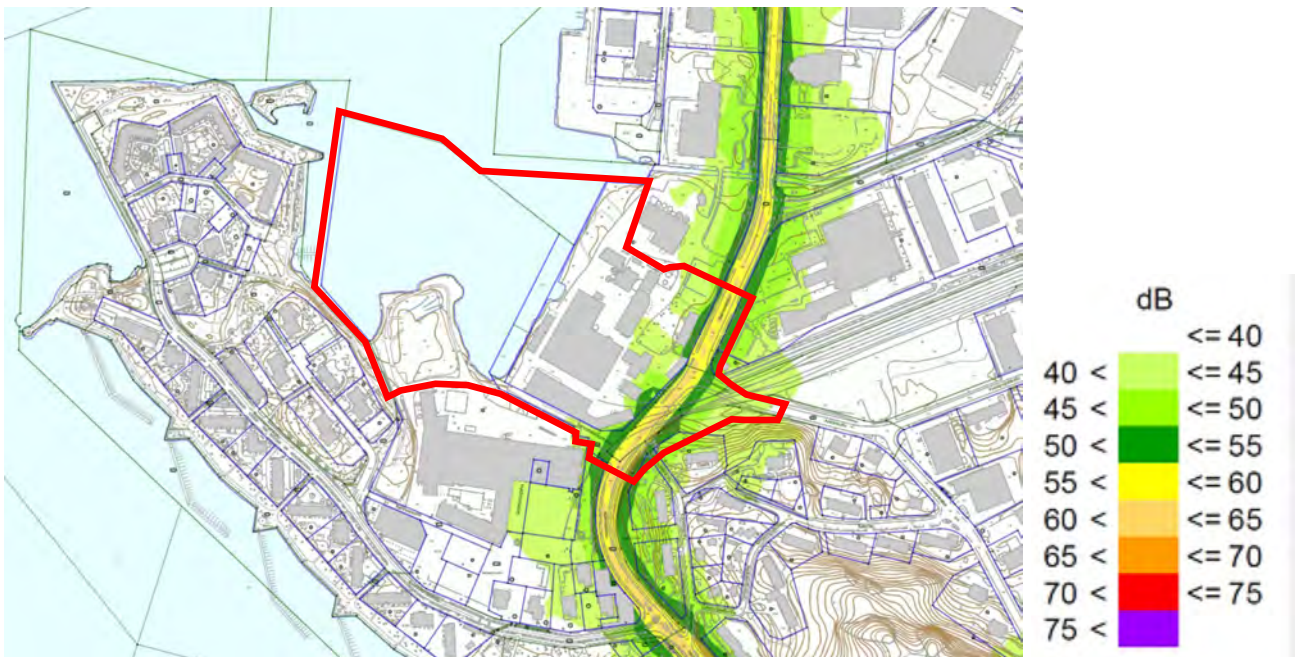
Alueella oleva voimala liittyy teollisuustoimintaan. Alueelle tulee pohjavesiputki, joka on palvellut teollisuuden tarvetta.

**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Ympäristömeludirektiivin mukaisen, vuonna 2022 tehdyn meluselvityksen mukaiset melukartat ovat alla. Liikennemelu ei ole merkittävä, eikä rajoita suunnittelua.



Melutasot päivällä



Melutasot yöllä

Alueella olevat pilaantuneet maat kunnostetaan, poistetaan ja puhdistetaan ennen rakentamiseen ryhtymistä. Aluetta on kunnostettu vaiheittain jo aiemmin.

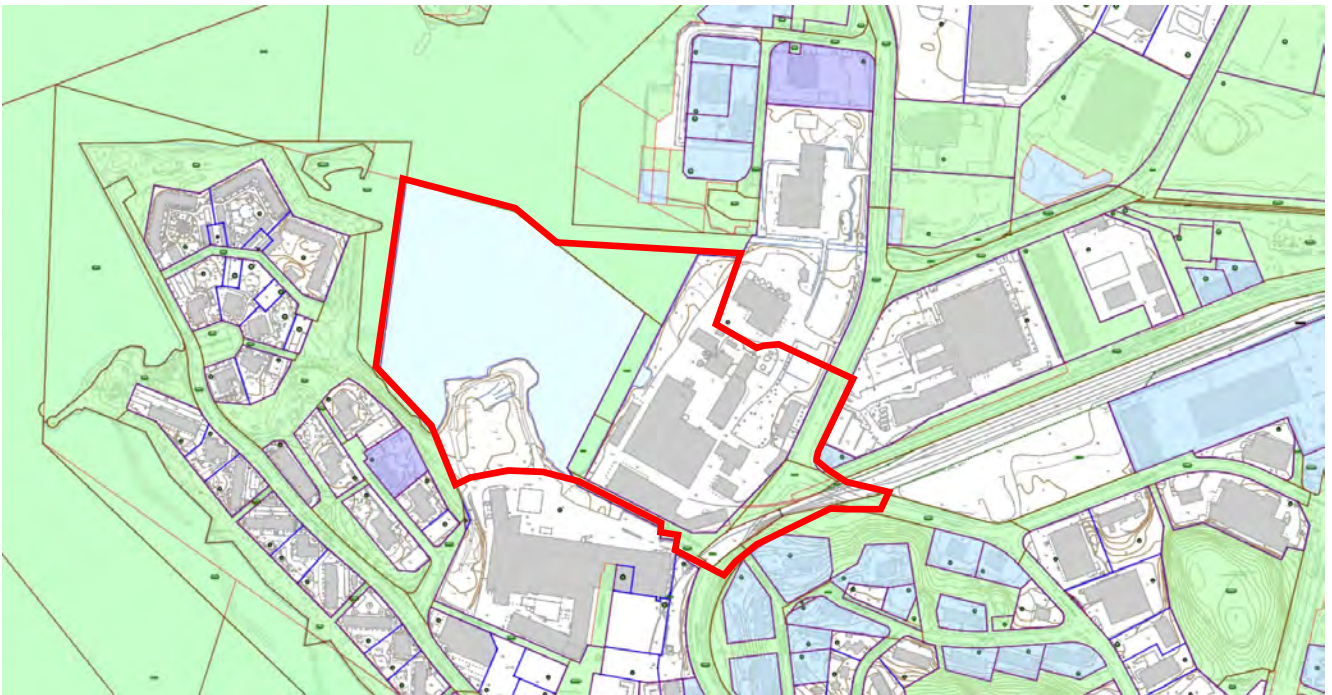
Maa-alueen lisäksi UPM:n vesialue tulee myös selvittää. Alue on ollut tukkilauttojen säilytysaluetta. Tukkilautat on kiinnitetty aluetta rajaaviin kiinnitystolppiin. Kiinnitysrakenteiden mahdolliset jäänteet tulee selvittää ja poistaa. Tukki-altaiden ja puutavaran teollisuustoiminnan jäljiltä Vesijärven pohjassa on pilaantuneita pohjasedimenttikerroksia, mikä estää tai rajoittaa alueelle rakentamista. Sedimenttitutkimusten perusteella alueella todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet eivät itsessään aiheuta tarvetta kunnostus- tai riskienhallintatoimenpiteille. Haitta-ainepitoisuudet tulee ottaa huomioon vesialueelle kohdistuvissa ruoppauksissa ja muissa mahdollisissa pohjaa häiritsevissä toimenpiteissä.

Niemenkadun raskas liikenne ja venekuljetukset samoin sataman tapahtumat voivat aiheuttaa ajoittain melua alueella. Teollisuuden raskas liikenne on kuitenkin vähentynyt merkittävästi. Venekuljetukset eivät kohdistu suunnittelualueelle ja kuljetukset painottuvat muutenkin muutamalle viikolle keväisin ja syksyisin. Joutjoen pohjoispuolella sijaitseva pienpelastusasema aiheuttaa jonkin verran hälytysajoneuvojen melua. Alueella ei ole rataliikennettä.

### Sosiaalinen ympäristö

Alue on leimallisesti teollisuusaluetta, joka muutosten myötä jatkaa Vesijärven ranta-alueen muutosta asumisen ympäristöksi. Muutos on tapahtunut aiemmin nykyiseltä Sibeliustalolta Ruoriniemeen 1980-luvun lopulta 2020-luvulle alueen vapautuessa teollisuudelta.

### 3.1.4 Maanomistus



- Teollisuustontit ja pääosa vesialueesta (vaaleansininen) yksityisessä omistuksessa (valkoinen).
- Valtio omistaa Niemenkadun katualueella maata, joka on aiemmin ollut rata-alueita, osa on edelleen rata-alueita. (valkoinen).
- Kaupunki omistaa vähäisemmän osan vesialueesta Polttimon edustalla sekä katualueita (vihreä).

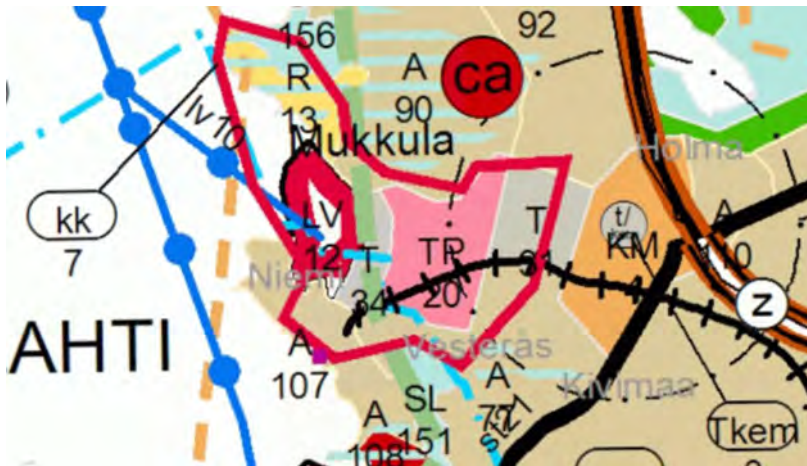


## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan 14.5.2019.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

UPM:n alue Niemenkatu 16:ssa on asumisen aluetta (A). Polttimon alue Niemenkatu 18:ssa on teollisuusaluetta (T).

Alueen läpi on merkitty etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Merkinällä osoitetaan virkistysalueverkostoon tai ekologiseen verkostoon kuuluvat olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteystarpeet taajama-alueilla. Niemen satamaan tulee laivaväylä.

Niemen alue on asumisen ja teollisuuden lisäksi osoitettu satama-alueeksi sekä monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (T ja TP), jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Punainen raja (kk) on kehittämisen kohdealuemerkintä. Merkinällä osoitetaan kaupunki- ja kuntavyöhykkeitä, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita. Niemi-Mukkula alueella tällä tarkoitetaan alueen kehittämistä valtakunnan tason osaamiskeskittymäksi ja kampusalueeksi työpaikka- ja asuinalueineen.

#### Yleiskaava 2023 Y-203

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022.



ote Lahden yleiskaavasta 2030 (Y-203).

UPM:n alue Niemenkatu 16:ssa on asumisen aluetta (A-7) sekä virkistysaluetta (VL-3). Polttimon alue Niemenkatu 18:ssa on elinkeinotoiminnan aluetta (T-10). Yleiskaava on osittain vanhentunut Polttimon alueella. Teollisuustoiminnot siirtyvät alueelta vaiheittain 8/2023 alkaen 10-15 vuoden kuluessa uusiin toimipisteisiin.

Rannassa kulkee tavoitteellinen matkailun reitti (punainen pisteiviiva).

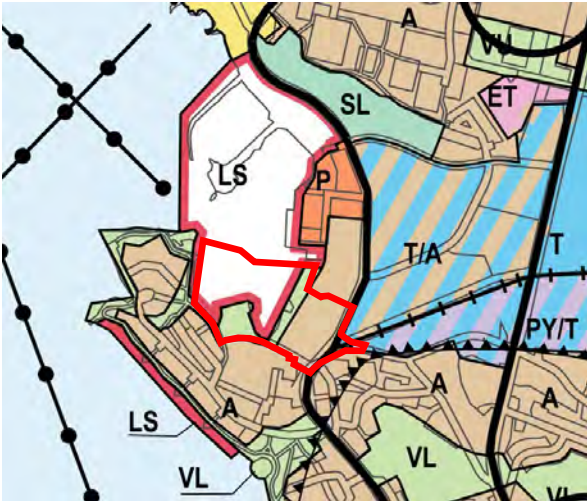
Niemenkadulle on merkitty pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti (sininen pisteiviiva) sekä pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti (musta pisteiviiva).

Vesialue on merkitty Niemen satamaan liittyväksi satama-alueeksi (LS-4).

UPM:n alue on pohjavesialuetta (pv) sekä pohjaveden muodostumisaluetta (pvm) (siniset pistekatkoviivat).

**Yleiskaavaluonnos Y 205**

Asemakaavaa laaditaan tulevaa varten ja yleiskaavaa tullaan päivittämään meneillään olevalla yleiskaavakierroksella, jonka luonnos on ollut nähtävillä 26.6. - 31.8.2023. Yleiskaava muodostuu viidestä teemakartasta, jotka jokainen tulee olemaan hyväksymisen jälkeen oikeusvaikutteinen.



Suunnittelualue on asumisen aluetta. Rantaa kiertää virkistysalue.

ote luonnoskartta 1 – kestävä yhdyskuntarakenne.



ote luonnoskartta 2 – kulttuuriympäristö

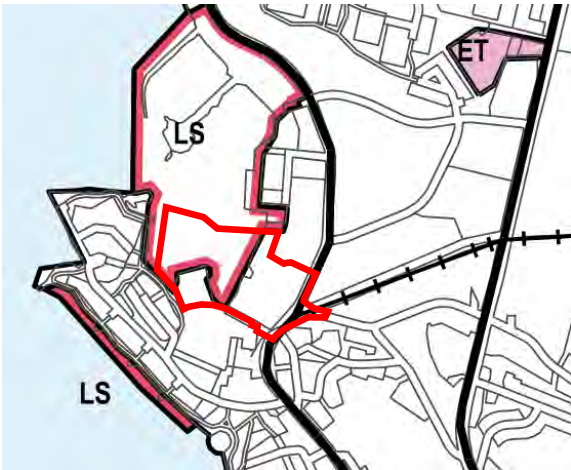


ote luonnoskartta 3 – luonnonympäristö

Luonnoskartta 2:ssa alueella on paikallisesti arvokkaaksi luokiteltua rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennukset on kuvattu selostuksen kohdassa s. 30 Rakennettu kulttuuriympäristö.

Luonnoskartta 3:ssa on pohjavesialuumerkintä UPM:n niemen alueella. Rantaviivalla on virkistysaluevaraus (VL). Joutjoki ja Joutjoen suu on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi.





ote luonnoskartta 4 - kiertotalous



ote luonnoskartta 5 - kestävä liikkuminen

Luonnoskartta 4:ssä ei ole merkintöjä alueelle.

Luonnoskartta 5:ssä on esitetty ruskealla joukkoliikenteen saavutettavuusvyöhyke 1, joka on ensisijaisen rakentamisen kohdentamisvyöhyke, jolla edistetään joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskuksissa ja -keskitymissä myös kävelyyn.

Rantaviivalla kulkee kävelyn tavoitteellinen laatureitti, joka muodostaa yhtenäisen verkoston palvelukeskuksissa ja -keskitymissä. Reitillä on kiinnitettävä erityistä huomiota kävelyn olosuhteisiin ja esteettömyyteen, kaupunkiympäristön mittakaavaan, arkkitehtuuriin ja viherympäristöön sekä kunnossapidettävyyteen. Aluetta sivuaa Niemenkadulla pyöräilyn tavoitteellinen pää- ja aluereitti.

### Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta (otettu 21.4.2023).

Polttimon tontti rajautuu kaupungin vesialueeseen, joka on asemakaavoittamatonta.

Osalla kaupungin vesialueella on voimassa asemakaava A-213, joka on hyväksytty 20.6.1985.

Katualueilla on voimassa useita eri aikoina hyväksytyjä asemakaavoja vuosilta 1955-2018.

Rata-alueen osalla on asemakaava A-2476b, joka on hyväksytty 11.3.2019.

### Lähiympäristön kaavatilanne

Niemen sataman asemakaava on saanut lainvoiman 14.12.2022.

### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

### Rakennuskiellot

Ei ole

### Suojelupäätökset

Ei ole

### Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Kaavatyön aikana tehdään Niemenrannan kaavarunko (Polttimo, UPM), jossa tarkastellaan alueen liikenneverkko, virkistysalueet ja rakentamiseen varattavat alueet.

### Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta ja kaupungin kasvun. Kaava vahvistaa Lahden asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena ja parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä. Kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi sekä lisää matalan kynnyksen liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksia.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 1. Hiilineutraali Lahti edistämällä kestävästä liikkumisesta, asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia luontolähtöisesti sekä kehittämällä satamia ja rantaraittia.

### Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen ominaispiirteitä. Yleinen arkkitehtuuripoliittinen tuotti 55 ehdotusta. Ehdotukset tarjosivat erilaisia suuntia ja reunaehdoja alueen jatkosuunnittelulle liikenneverkkoratkaisun, rakentamistehokkuuden, ja julkisen kaupunkitilan sekä viherrakentamisen pohjalta.

### 3.2.2 Selvitykset

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset:

- Lahden pyöräliikenteen tavoiteverkko 2030 loppuraportti liitekarttoineen.
- vuoden 2009 lepakkoselvitys

Ennen kaavatyötä on laadittu seuraavat selvitykset:

#### Liikenne

- o Liikenneselvitys: Niemen satama ja Rantaraitti, Kaupunkiympäristö/kunnallistekniikka/Tarja Tolvanen-Valkeapää, Juhana Polojärvi 13.8.2021

#### Maisema ja luonto

- o Lahden Niemen-Polttimon suunnittelualan luontoarvojen perusselvitys 2021, Suomen Luontotieto Oy 11/2021. Selvityksen mukaan alueella ei ole liito-oravia, eikä havaintoja saukon jäljistä. Lepakoiden osalta alue kuuluu 3-alueeseen (muu lepakoiden käyttämä alue), mikä ei aiheuta erityistä huomioitavaa kaavoituksessa. Alueella ei ole havaittu lintudirektiivilajeja. Valkoposkikihanhia oleilee Joutjoen suulla. Vanhan selvityksen mukaan alueella on ollut mahdollinen saukon ruokailupaikka.
- o Niemen ranta-alue maisematarkastelu, Lahden kaupunki/Maria Silvast 25.8.2021



**Vesialue**

- o Pohjasedimenttiselvitys, 2019/Lahden kaupungin ympäristöpalvelut

**Kulttuuriympäristö**

- o Polttimon teollisuusalueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Ramboll 30.6.2021
- o Viking Malt Oy:n siilo 1 ja 2 -rakennuksen kuntoarvio Sweco 18.6.2021
- o Viking Malt Oy:n vanha hiivatehtaan kuntoarvio, Sweco 15.3.2019, lisätutkimukset 18.6.2021
- o Viking Malt Oy:n viljamakasiinirakennuksen kuntoarvio, Sweco 22.6.2021  
-> Kilpailuohjelmassa Polttimon vanha viljamakasiini edellytettiin säilytettäväksi

**Maaperä**

- o Polttimon ja UPM:n maaperäselvitykset ja pilaantuneiden maiden selvitykset

**Muut suunnitelmat**

- o [www.lahti.fi/niemenkilpailu](http://www.lahti.fi/niemenkilpailu)
- o Niemen ranta-alueen ideakilpailu (yleinen arkkitehtikilpailu) 15.9 – 15.12.2021. Kilpailuun saatiin 55 ehdotusta. 1. sijalle sijoittui työryhmä Sitowise & Lindroos Architects.
- o Kaavaluonnosta on valmistellaan Sitowise & Lindroos Architects työryhmän viitesuunnitelman pohjalta, Myös muita palkittuja kilpailuehdotuksia voidaan hyödyntää alueen jatkosuunnittelussa.
- o Niemen satama-alueen yleissuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma, Ramboll Oy, kyla hyv.14.12.2021

**Kaavatyön aikana tehdään:**

- o Niemen ranta-alueen yleissuunnitelma (kaavarunko), arkkitehtikilpailun pohjalta
- o Liikenteen yleissuunnittelu, katusuunnittelu ja hulevesiperiaatteet etenee kaavan kanssa samaan aikaan
- o puistojen, ranta-alueiden, aukoiden ja muiden yleisten alueiden yleissuunnitelma
- o UPM:n täyttöniemi, kunnostussuunnitelma

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisten maanomistajien aloitteesta. Alue vapautuu teollisuudesta muuhun käyttöön, kun Viking Malt:n teollisuustoiminta siirtyy uuteen toimipaikkaan vuoden 2023 loppuun mennessä. UPM:n tontin osa käsittää entisen tukkien hautomoaltaan alueen. Niemi on maisemoitu 2000-luvun alussa, eikä alueella ole enää teollisuustoimintaa.

#### 4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus yksityisten maanomistajien kanssa.

#### 4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta tarkistetaan ehdotusvaiheeseen. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (jatkossa MRL) 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin palvelualueet
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö, Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Väylä /rata
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Erytistettäviä hoitavat yhteisöt (LahtiEnergia, LE-sähköverkko, LahtiAqua, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, muut verkostoyhtiöt)
- Lahti Region, Ladec Oy, Nuorisovaltuusto, LUT, LAB, Lahden Yliopistokeskus, KOE opiskelijakunta
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, pohjoinen kumppanuuspöytä

### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 7.3.2019 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2019.

### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen 8.5.2023. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 23.11.2023. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 9.11. – 30.11.2023. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.



#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadinnan ja siihen liittyvien selvitysten laadinnan yhteydessä on tehty yhteistyötä eri viranomaisten välillä.

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 9.11. – 30.11.2023. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

Kaavaluonnostaja lähtötietoja on esitelty ELY-kaavaneuvotteluissa 19.1.2021, 12.9.2023.

Väylän/rataosaston kanssa on pidetty neuvottelu 25.10.2023 Mukkulan radan loppupään rakenteista Niemenkadun-Aniankadun risteyksessä. Radan rakenteita on mahdollista sopimuksella purkaa Niemenkadun-Aniankadun risteyksen kohdalta, koska radan kunnossapito on lopetettu ja radan loppupäällä ei ole käyttäjiä.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

- Tavoite on muuttaa teollisuusrakennusten korttelialueen tonttien osat asumisen ja virkistykseen käyttöön sekä luoda edellytykset vetovoimalle järvenranta-asumiselle
- mahdollistaa lähikaupan sijoittuminen alueelle
- leikkipuiston sekä rantaviheralueverkoston täydentäminen
- yhtenäisen rantaraitin jatkamisen edellytysten luominen sekä Ankkurista että Ruoriniemestä Niemen satamaan

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet (Asemakaavan suhde ohjaaviin kaavoihin ja VAT:iin,

- yleiskaavan mukaisen rantaraitin edistäminen
- kestävä liikkuemisen edistäminen ja kestävä yhdyskuntarakenteen edistäminen
- laadukas viherympäristö, kaavan laatimisen yhteydessä käytetään viherkerroin-työkalua.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet (esim. ympäristönsuojelutavoitteet)

- pohjaveden suojele, maaperän puhdistaminen mahdollisesti aikaisemmasta toiminnasta syntyneistä pilaantuneista maaperistä
- Joutjoen varren ekologisen yhteyden parantaminen

#### 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

- vaiheittain toteutettavuus
- vetovoimaisen ja Lahden kysyntää vastaavien asuntojen rakentamisen mahdollistaminen

### 4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Niemen ranta-alueen ideakilpailuun saatiin 55 ehdotusta. Ehdotukset tarjosivat erilaisia suuntia ja reunaehtoja alueen jatkosuunnittelulle liikenneverkkoratkaisun, rakentamistehokkuuden, ja julkisen kaupunkitilan sekä viherrakentamisen pohjalta.

## Otteita kilpailuehdotuksista



Kilpailun voittanut ehdotus 'Tukki, hiiva - mallas'. Tekijä: Sitowise Oy ja Lindroos Architects Oy, 1. sija





Alla ehdotus 'Baywatch'. Tekijä: Anttila & Rusanen Arkkitehdit Oy, 2. sija



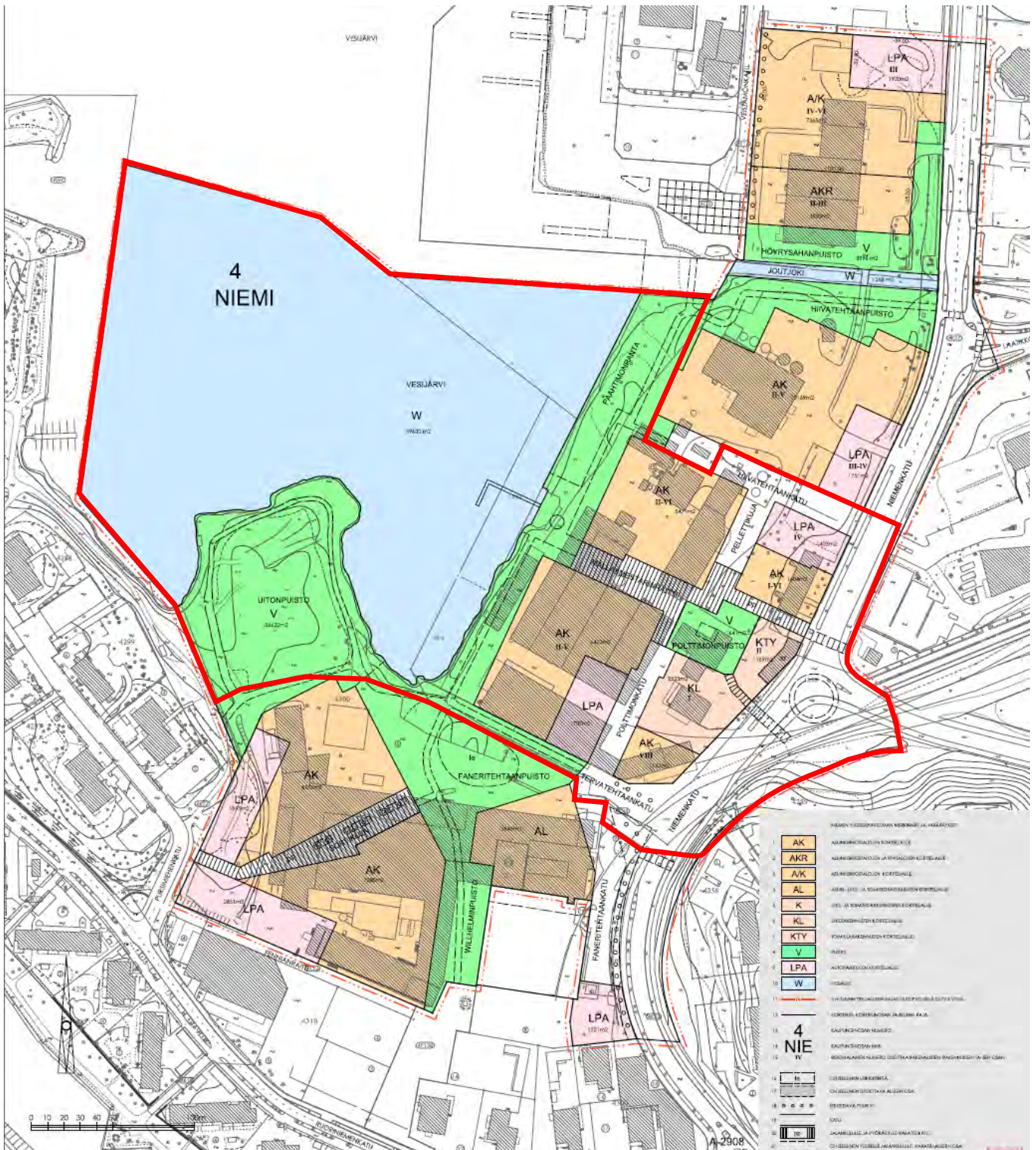
Kokonaisuussuunnitelma, 1:1500



**Niemenrannan yleissuunnitelma (kaavarunko)**

Kilpailuehdotusten pohjalta on laadittu Niemenrannan yleissuunnitelma (kaavarunko). Yleissuunnitelma, luonnos 3.11.2023

Alla asemakaava-alueen rajaus on esitetty karttassa punaisella. Kaavarunkoalue on esitetty värillisellä. Kaavarunkoalueen muiden osien asemakaavamutokset etenevät myöhemmin. (kts kohta 2.2 sivulla 5.)





Alla olevassa kuvassa on yhdistetty eteläisen UPM:n alueen viitesuunnitelma ja pohjoisempi Polttimonalueen viitesuunnitelma. Nyt käsiteltävän asemakaavan rajaus on esitetty kartassa punaisella.



#### **4.4.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen**

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

#### **4.4.2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen**

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella).

#### **4.4.3 Suunnitelmiin nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset**

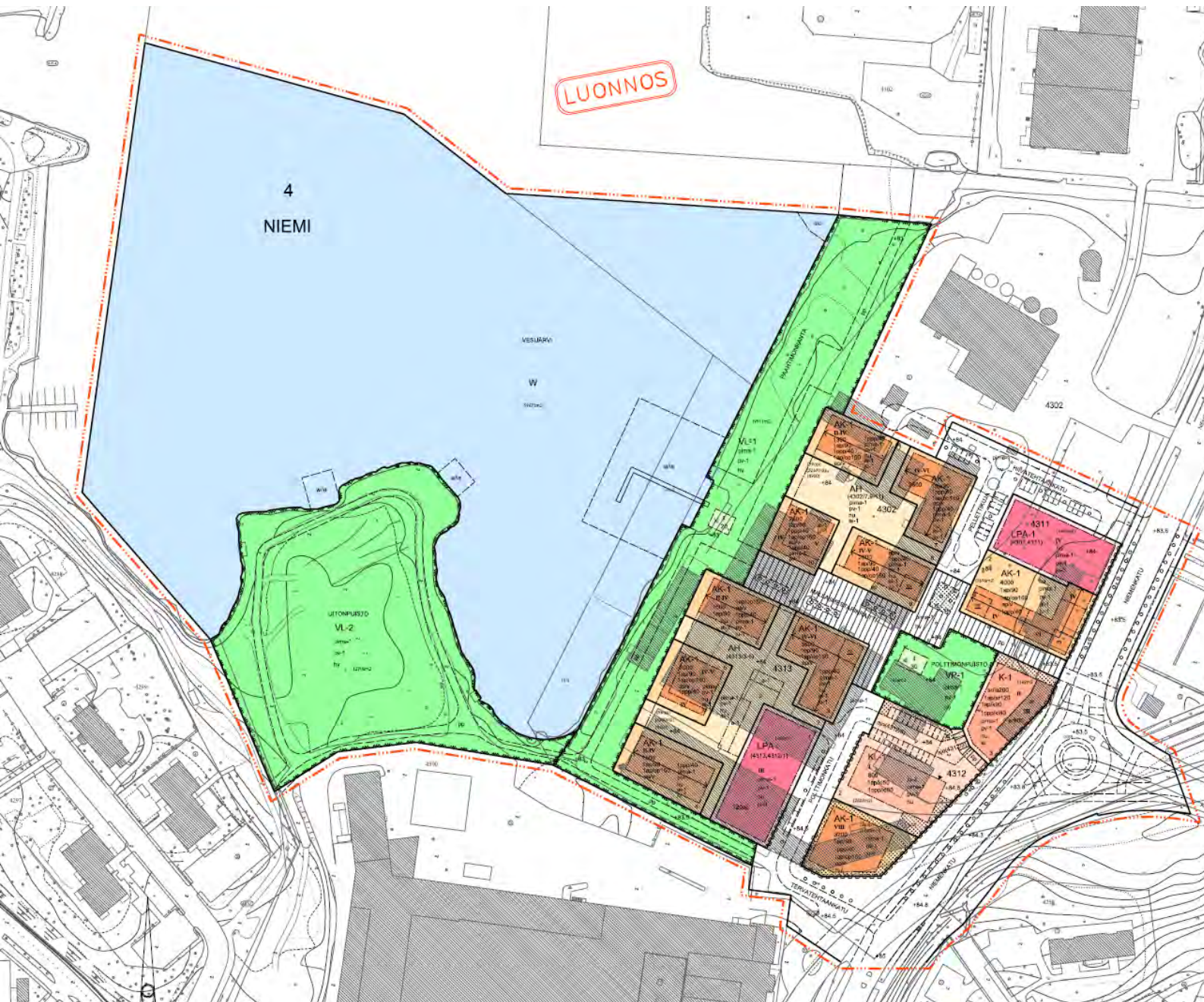
Asemakaavan nähtävillä oloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja/tai korjauksia:

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

Muutosten jälkeen asemakaavatunnus on A-xxxxa.

#### **4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**







## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

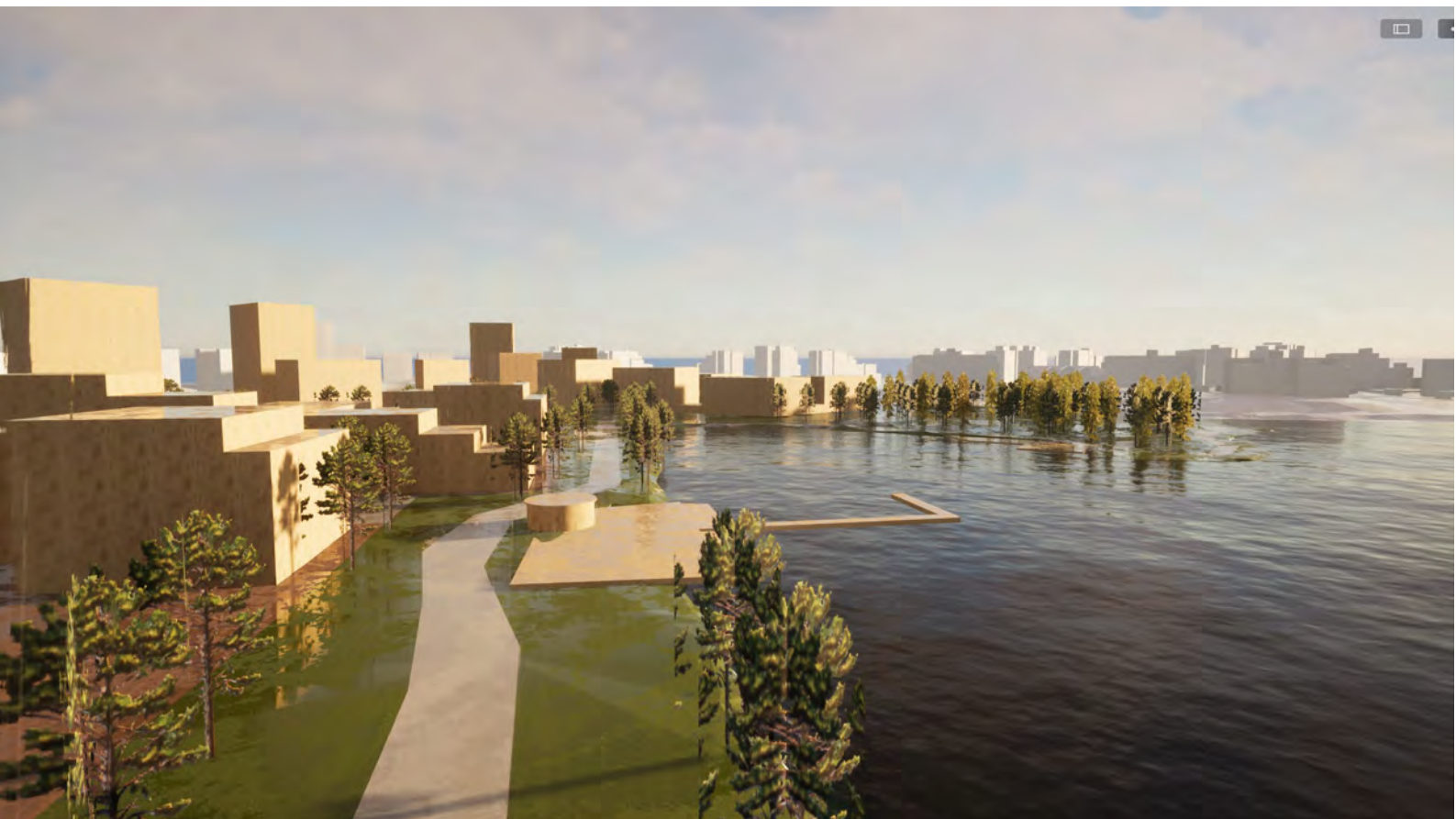
Alue muutetaan teollisuusalueesta asumisen ja virkistyksen alueeksi. Muutos mahdollistaa uutta vetovoimaista järvenranta-asumista Lahteen. Alueelle on osoitettu paikka lähikaupalle, joka parantaa asukkaiden, alueen työntekijöiden ja opiskelijoiden palveluja.

Alue muuttuu suljetusta alueesta avoimeksi ja mahdollistaa kaikille kaupunkilaisille pääsyn rantaan Niemen alueella. Muutos mahdollistaa rantaa pitkin kulkevan ulkoilureitin jatkamisen Ruoriniemestä Niemen satamaan sekä pääsyn rantaraitille myös nykyisen Tervatehtaankadun kautta. Raitti on osa yleiskaavan mukaista ulkoilun pääreittiä, joka yhdistetään seuraavassa asemakaavamuutospäätöksessä myös Ankkurin rantapuistoon. Alue liittyy myös Kampusraitin kautta, joka on kävelyn ja pyöräilyn pääreitti, Mikkulankadun kampusalueelle.



Näkymä Hiivatehtaankadulta etelään. Kuva on työvaiheen mallista, jossa on tutkittu myös korkempaa (VIII-XI) rakentamista Tervatehtaankadun kulmaukseen.



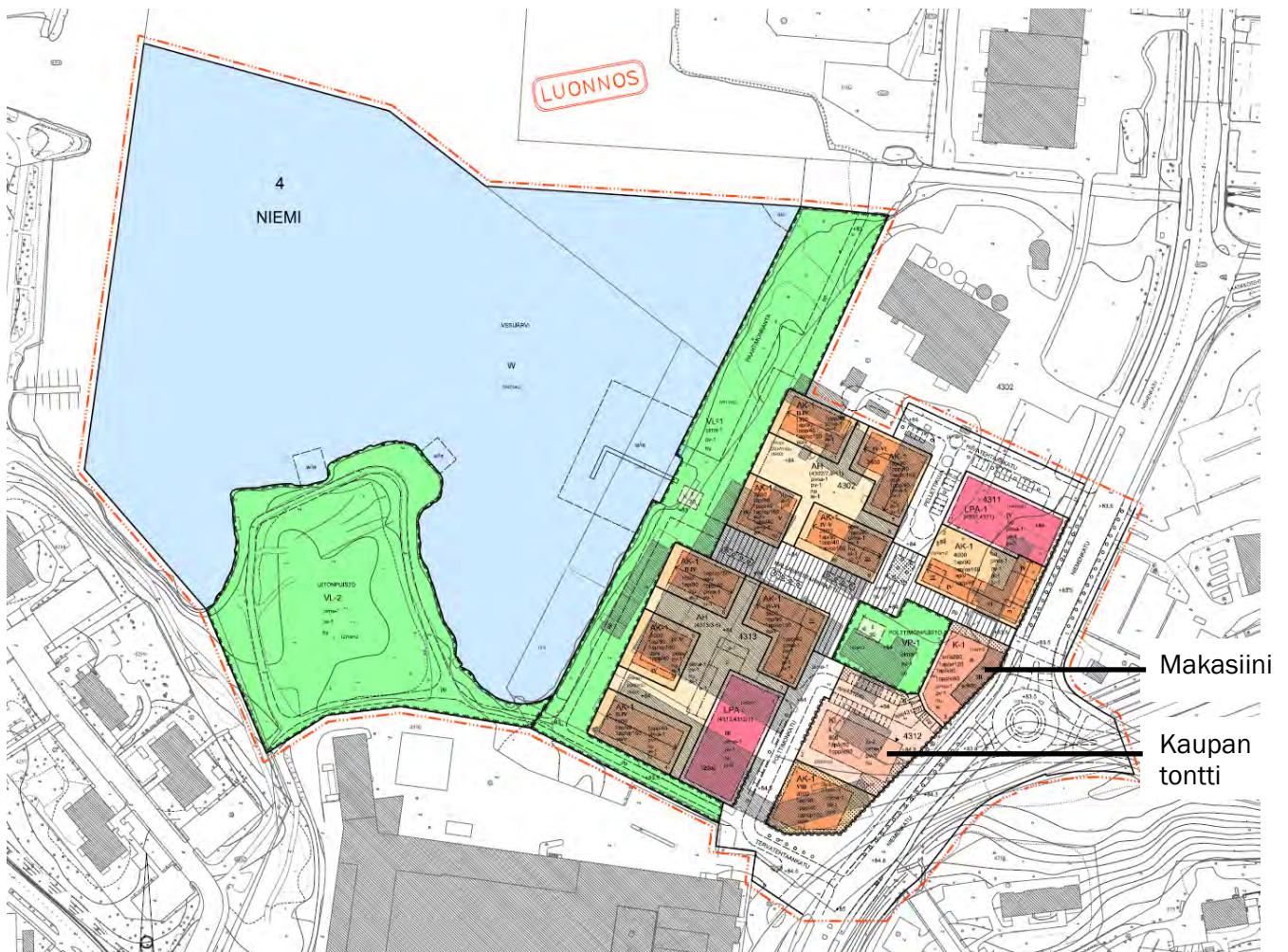


Näkymä Rantaraitilta etelään. Kuva on työvaiheen mallista, jossa on tutkittu myös korkempaa (VIII-XI) rakentamista Tervatehtaankadun kulmaukseen.

Alla näkymätutkielmat jalankulkijan tasolta Paahtimonrannasta kesäsateella ja aurinkoisena talvipäivänä







Asemakaava-alue 3.11.2023

### 5.1.2 Palvelut

Alueelle on varattu tontti lähikaupalle (KL). Vanha viljamaksiini on osoitettu liike- tai toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Muuten alue tukeutuu ympäristön palveluihin. Muita päivittäistavarakauppoja on Ankkurin alueella noin kilometrin päässä keskustaan päin sekä Mukkulan lähiökeskuksessa.

Kilometrin etäisyydeltä pohjoiseen Mukkulan aluekeskuksesta löytyy myös päiväkoti, koulu 1-9 lk ja Mukkulan aluekirjasto. Mukkulan koulun vieressä on monipuolinen liikunta-alue ja vieressä frisbeegolf-rata. Mukkulan kartano tapahtumapuistoalueineen, LAB-LUT kampus ja Tiedepuisto palveluineen sekä Sinuhen leipomo ja lounaspaikka sijaitsevat myös lähietäisyydellä.

Niemen satamassa on noin 540 paikkaa moottori- ja purjeverneille ja 131 paikkaa soutuveneille. Satama palvelee myös vierasveneilijöitä mm. ravintola-, kahvila- ja saunapalveluin. Alueella on myös Suomen moottoripyörämuseo ja Suomen melontamuseo sekä veneiden huoltoa, korjausta ja myyntiä harjoittavia yrityksiä.



### 5.1.3 Mitoitus ja aluevaraukset

#### Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):

tonttien pinta-ala yhteensä (AK+LPA)	17 850 m <sup>2</sup>
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	24 700 kem <sup>2</sup>
asuntoja (laskettuna 1 as / 70 kem <sup>2</sup> )	350 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 kem <sup>2</sup> )	620
autopaikkoja (1 ap / 90 kem <sup>2</sup> )	276 kpl
pyöräpaikkoja (1ppp/40 kem <sup>2</sup> )	615 kpl

#### Liikerakennusten korttelialue (KL)

tontin pinta-ala	2 540 m <sup>2</sup>
tontin rakennusoikeus	800 kem <sup>2</sup>
autopaikkoja (1 ap / 50 kem <sup>2</sup> )	16 kpl
pyöräpaikkoja (1ppp/80 kem <sup>2</sup> )	10 kpl

#### Liike- ja toimitilarakennusta korttelialue (K)

tontin pinta-ala	1 176 m <sup>2</sup>
tontin rakennusoikeus	1 000 kem <sup>2</sup>
autopaikkoja sr-rakennus 650-800 kem <sup>2</sup> (1 ap /120 kem <sup>2</sup> )	6-7 kpl
autopaikkoja laajennus 200 kem <sup>2</sup> (1ap/50 kem <sup>2</sup> liiketila) tai 200 kem <sup>2</sup> (1ap/90kem <sup>2</sup> toimitila)	2-4 ap
pyöräpaikkoja (1ppp/80 kem <sup>2</sup> )	13 kpl

#### Virkistysalueet (VP, VL)

Puisto (VP-1)	1 640 m <sup>2</sup>
Lähivirkistysalueet (VL-1, VL-2)	22 817 m <sup>2</sup>
Virkistysalueet yhteensä	24 458 m <sup>2</sup>

#### Katualueet (uudet)

Uusia katualueita noin (alueen tonttikadut)	4 700 m <sup>2</sup>
Uusia raitteja	2 780 m <sup>2</sup>

**Vesialue** 59 673 m<sup>2</sup>

### 5.1.4 Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) ja niiden pysäköinti (LPA)

Asuinkorttelin perustuvat ns suurkortteleihin, joissa on keskitetty paikoitus. Paikoitus sijoittuu kahteen erilliseen pysäköintitaloon (LPA). Pysäköintitalot ovat III-IV kerroksisia. Katualueille sijoitetaan kadunvarsipaikoitusta lyhytaikaista asiointia, kotihoidon palveluita ym. kuljetuksia ja vierailuja varten. Kortteleihin tulee rakentaa myös maantasoon vähintään 1 ap jokaista alkavaa 2500 kem<sup>2</sup>:ä kohti lyhytaikaista asiointia varten. Pysäköintitalot tulee rakentaa viherkattoisina. Katoille voi sijoittaa myös oleskelua.

Alueen korkein rakennus VIII kerroksinen sijoittuu Niemenkadun ja Tervatehtaankadun risteykseen purettavan 37,5 m korkean siilon paikalle. Kaupunkikuvallisesti kulmaan sopisi korkeampikin rakennus, jos rakennukseen sijoittuisi esim opiskelija-asumista tai muuta toimintaa, jonka autopaikkavelvoite on pienempi.

Korttelikohtaisen rakennusoikeuden jakautuminen rakennuksiin ja rakentamista koskevat määräykset ja yksityiskohdat tarkentuvat ehdotusvaiheeseen.



*Näkymä Niemenkadulta makasiinin kohdalta Polttimonpuistoon ja rantaan. Polttimonpuiston eteläreunalle sijoittuu lähikaupan tontti. Kuva on työvaiheen mallista, jossa on tutkittu myös korkeampaa (VIII-XI) krs rakennusta Tervatehtaankadun kulmaan.*

Polttimonpuiston läheisyyteen on merkitty kolme liiketilan/myymälän paikkaa asuinrakennusten pohjakerrokseen. Liiketilat/myymälät on merkitty alleviivauksella, mikä tarkoittaa, että ne tulee toteuttaa. Sijaintia voi muuttaa vähäisesti rakennuksen kulmassa.

Maantasopihoille tulee sijoittaa istutuksia viherkertoimen edellyttämässä määrin. Tämä tarkentuu ehdotukseen

### **5.1.5 Liikerakennusten korttelialue (KL)**

Kaava-alueelle on osoitettu tontti lähikaupalle 800 kem<sup>2</sup>. Kaupan paikoitus sijoittuu maantasoon tontille. Velvoiteautopaikkoja tulee rakentaa 1ap/50 kem<sup>2</sup> kohti eli vähintään 16 ap. Tontin läpi on merkitty aluevaraus viereistä makasiinin tonttia varten.

### **5.1.6 Liike- tai toimitilarakennusten korttelialue (K)**

Makasiini toimii tällä hetkellä Polttimon pääkonttorina. Rakennus on merkitty asemakaavassa suojelumerkinnällä (sr). Rakennuksessa on tällä hetkellä toimitiloja kolmessa kerroksessa, 795 kem<sup>2</sup>.

Rakennuksen toiminnot voivat muuttua myöhemmin johonkin muuhun rakennukseen sopivaan toimintaan kuten pienliiketilaksi, ravintola-kahvilaksi tms. Makasiinille on osoitettu kaavassa laajennusmahdollisuus 200 kem<sup>2</sup>, joka mahdollistaa esim ravintolakeittiön rakentamisen vaadittavine taloteknisine ratkaisuihin.



Makasiinin paikoitus sijoittuu tontille ja/tai pysäköintitaloon. Suojelurakennukselle on autopaikkanormi 1ap/120 kem2, laajennukselle 1ap/50 kem2 liiketilaa kohti tai toimitilalle 1ap/90 kem2. Rakennuksen pihapiirin voi aidata suojelurakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tiili- tai metallirakenteisella aidalla ja palvelutilat voivat levittäytyä pihalle terasseineen





### 5.1.7 Virkistysalueet

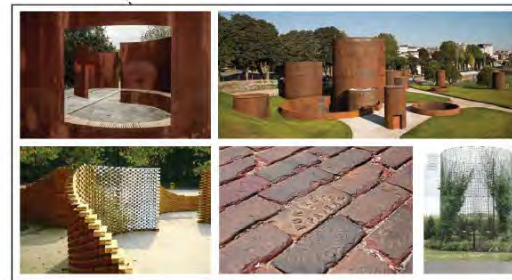
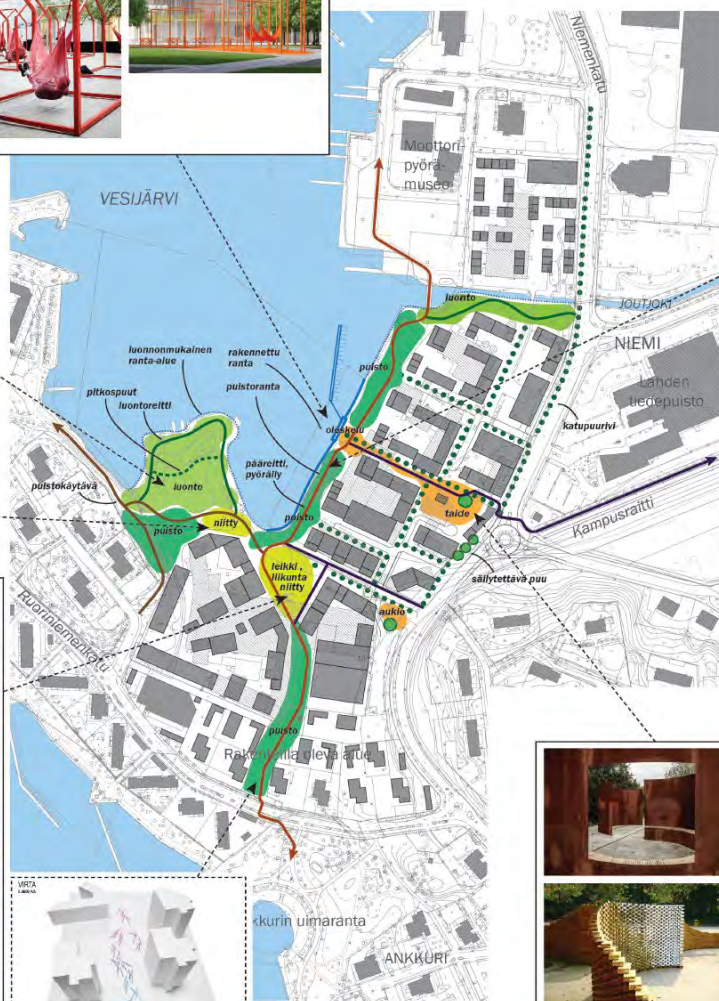
Alueelle on kaavoitettu uusia puisto- ja virkistysalueita yhteensä noin 24 458 m<sup>2</sup>/ 2,45 ha.

Makasiinin, lähikaupan ja asuinkerrostalojen rajaama Polttimonpuisto (VP-1) on alueen keskeinen oleskelu ja kohtaamispaikka Mallasmestarinraitin varrella. Puiston elementteinä voidaan käyttää myös teollisuustoimintaan liittyneitä rakenteita ja laitteita.

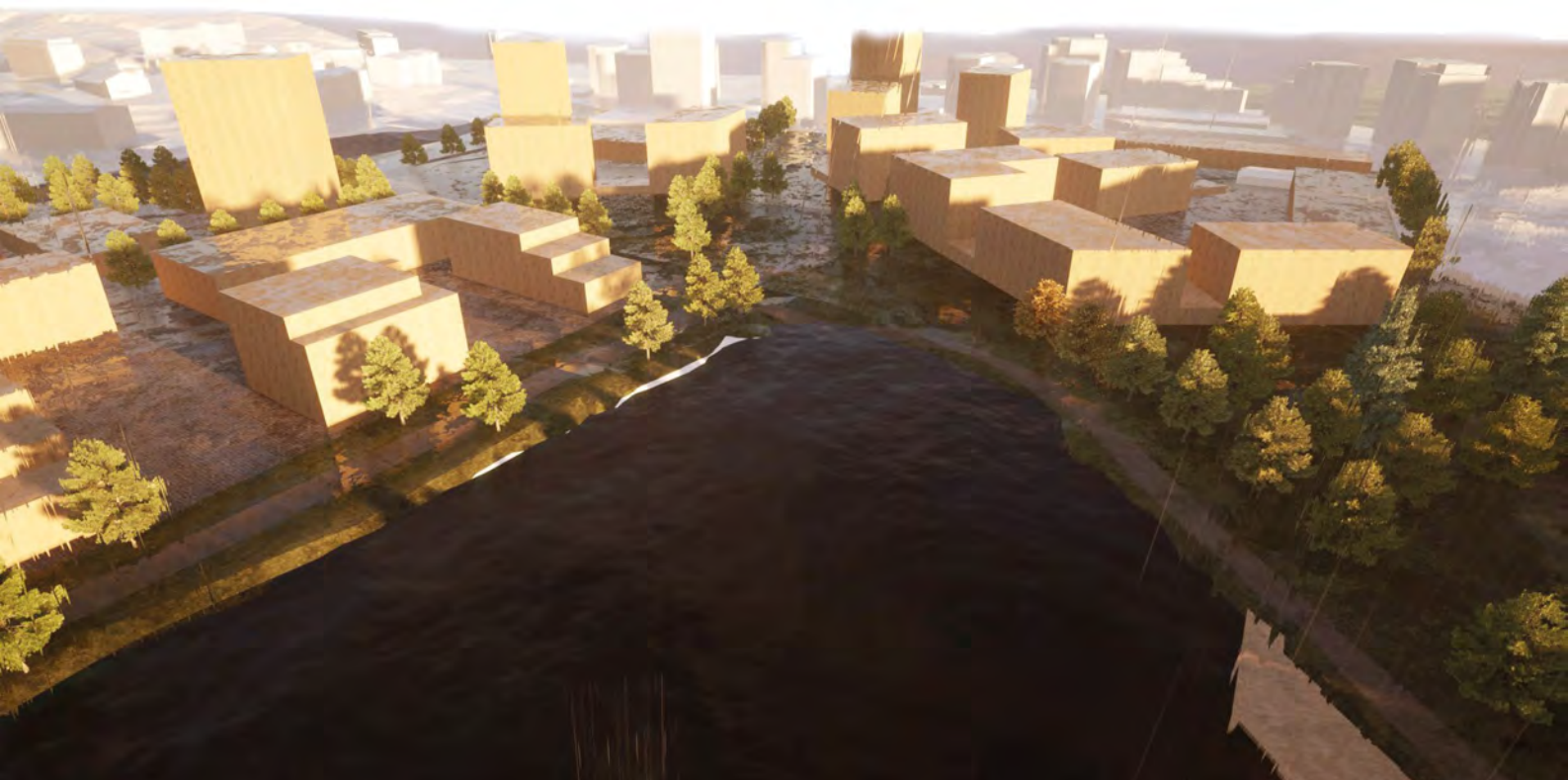
Kaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisen rantaraitin rakentamisen Niemen satamasta Ruoriniemeen Paahtimonrannan kautta. Tulevaisuudessa rantaraittia jatketaan kohti Willhelminpuistoa ja Ankkurin rantapuistoa kaavarungon mukaisesti.

Polttimon alueen ranta, Paahtimonranta (VL-1), kaavoitetaan myös yleiseen virkistyskäyttöön. Rantaviivan käsittely tarkentuu puistosuunnitelman laatimisen yhteydessä. Alue liittyy Ruoriniemen ja Niemen sataman rantareitteihin sekä Niemenkadun suuntaan. Mallasraitin päätteeksi Paahtimonrantaan voidaan sijoittaa vesirajaan istuskelupostaita tai -laitureita, pienimuotoisia alueen taloyhtiöiden venepaikkalaitureita tai muita oleskelulaitureita. Paahtimonranta muuttuu luonnonmukaisemmaksi Joutjoen suuta kohden.

#### Polttimonranta Virkistysaluekaavio MSi 15.8.2023







*Edellisen sivun kuvassa on esitetty ideasuunnitelma kaavarunkoalueen virkistysalueista ja ulkoilureiteistä sekä niiden liittymisestä ympäristöön. Koko alueen muutos tapahtuu useamman vuosikymmenen aikana riippuen jäljelle jäävän teollisuuden kehittämisestä.*

*Yllä olevassa kuvassa avautuu Faneritehtaanpuisto, joka jatkuu Willhelminpuistona Ankkurin rantaan.*

UPM:n niemen aluetta, Uitonpuistoa (VL-1), kehitetään puustoisena virkistysalueena. Olemassa olevat kaksi vanhaa laituri-aluetta on tavoite kunnostaa virkistyskäyttöön oleskelulaitureiksi, jotka mahdollistavat pääsyn veden ääreen. Rantaa kiertävä polku kunnostetaan ulkoilupolukseksi



*Yllä esitetty kevättalven hento lumisade Paahtimonrannassa Rantaraitilla. Alla näkymä Vesijärveltä Uitonpuistoon.*





### 5.1.8 Katualueet ja raitit

Alueelle on kaavoitettu uusia katuja yhteensä noin 4 700 m<sup>2</sup> sekä jk/pp-raittia 2 780 m<sup>2</sup>. Lisäksi Tervatehtaankatu ja nykyinen Niemenkatu välillä Ruoriniemenkatu-Haapalankatu tullaan saneeraamaan alueen toimintojen muuttuessa.

Niemenkatu on alueellinen pääkatu, jonka ajojärjestelyjä muutetaan alueen muuttuessa vaiheittain teollisuudesta asumiseen ja toimitiloiksi. Suunnittelualueen pohjoispuolella on kuitenkin Niemen satama, jonka kuljetuksille tulee jatkossakin varata riittävät ajolevydet. Kadulle rakennetaan pyöräilyn väylät, jotka ovat aluereitin tasoisia Aniankadusta pohjoiseen ja pääreittitasoisia Aniankadun risteyksestä etelään.

Niemenkadun ja Aniankadun risteysaluetta jäsennellään uudestaan samoin Tervatehtaankadun liittymää, joka on tällä hetkellä hahmoton. Risteysalueen leveys on johtunut kulmauksessa tapahtuvasta viljakuljetusten tyhjennyksestä ja rekkojen ja muiden kuljetusvälineiden vaatimasta tilasta. Raiteiden poisto Niemenkadun-Aniankadun risteysalueella edellyttää sopimusta Väyläviraston kanssa.

Asuinalueelle saavutaan Tervatehtaankadun ja Hiivatehtaankadun liittymistä Niemenkadulta. Tonttikaduille (Polttimonkatu, Hiivatehtaankatu ja Pellettikuja) varteen sijoitetaan kadunvarsipaikoitusta lyhytaikaiseen asiointiin. Tonttikaduille tulee myös katupuut. Yleisten alueiden hulevesien käsittely otetaan huomioon alueiden jatkosuunnittelussa.

Alueen keskeinen jk/pp-raitti, Mallasmestarinraitti, johtaa kulun Kampusraitin suunnasta rantaan. Makasiinin, lähikaupan ja asuinkerrostalojen rajaama Polttimonpuisto (VP-1) on alueen keskeinen oleskelu ja kohtaamispaikka Mallasmestarinraitin varrella. Keskeinen raitti siihen liittyvine puistoinen muodostaa Kampusraitin jatkeen ja yhdistyy rantaraittiin sekä sen oleskelualueisiin.

Katualueiden ja raitin järjestelyt, istutukset ja kalusteet tarkentuvat liikenteen ja katualueiden yleissuunnittelussa ja toteutussuunnittelussa.

### 5.1.9 Rata-alue (LR)

Niemenkadun ja Aniankadun risteyksessä oleva rata-alue on esitetty poistettavaksi, koska rata on poistunut käytöstä ja sen kunnossapito on lopetettu 2022. Rata ei sovellu raideliikenteelle ilman peruskorjausta. Rataa ei ole sähköistetty. Radan rakenteiden poistaminen edellyttää sopimusta kaupungin ja Väyläviraston välillä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### Rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot

Rakennuksista on tehty Polttimon teollisuusalueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Ramboll 30.6.2021 sekä kuntoarviot, jotka käsittävät tehdasrakennusten kunto-, haitta-aine- ja mikrobikutkimukset. Kuntotutkimukset ja arvioinnit on käsitelty kaupungin rakennusvalvonnan rakenne- ja sisäilma-asiantuntijoiden kanssa sekä Päijät-Hämeen vastuualuemuseon asiantuntijoiden kanssa.

Kuntotutkimusten ja niiden arvioinnin perusteella vanha siilo ja vanha hiivatehdas puretaan. Kulttuurihistoriallisesti arvokas entinen viljamakasiini suojellaan kaavassa. Kaavassa mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen. Laajennus mahdollistaa esim ravintola-kahvilatoimintaa rakennukseen, kun paljon talotekniikkaa vaativat keittiötilat voidaan sijoittaa uudisosaan. Makasiinin tontti mahdollistaa erilaista toimintaa, joka on mahdollista sijoittua rakennuksen ehdoilla kuten toimisto-/työtilaa, pienliiketilaa, palvelutilaa.

### Virkistys ja pääsy virkistysalueille

Kaavassa on osoitettu virkistysalueita niin tulevien asukkaiden kuin kaikkien kaupunkilaisten käyttöön. Alue yhdistetään olemassa oleviin ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitteihin. Lahden tavoite, että asunnoista on alle 300 metrin etäisyydellä pääsy virkistysalueille, toteutuu.

### Kestävä liikkuminen

Suunnittelualueen asuminen sijoittuu olemassa olevan joukkoliikennereitin varrelle. Alueelle on hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet keskustasta. Niemenkadun kunnostuksen yhteydessä pyöräilyn tavoiteverkostoon kuuluvia reittejä parannetaan.

### Ympäristö

Kaavassa on otettu huomioon mahdollisen pilaantuneen maaperän kunnostaminen, maa- ja vesialueen mahdollisten teollisuusrakenteiden poistaminen tai kunnostaminen, hulevesien käsittely, Asemakaava on laadittu arkkitehtikilpailun pohjalta kunnianhimoisin kaupunkikuvallisin tavoittein, jossa haetaan alueellista kokonaisratkaisua, jossa toteutuvat rakentamisen ja viheralueiden kytkeytyminen toisiinsa.

## 5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2030 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Polttimon alue on Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 sekä Lahdenyleiskaavassa Y-203 teollisuusaluetta. Päijät-Hämeen maakuntakaava ja Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2030 ovat osittain vanhentuneet Polttimon alueella.

Teollisuustuotanto siirtyy alueelta vuoden 2023 loppuun mennessä uuteen toimipaikkaan. Asemakaavaa laaditaan tulevaa varten ja yleiskaavaa tullaan päivittämään meneillään olevalla yleiskaavakierroksella, jonka luonnos on ollut nähtävillä 2023 vuoden kesällä.

Asemakaavamuutos vastaa maakuntakaavan kehittämisen kohdealuemerkinnän (kk) tavoitetta; Niemi-Mukkula alueella tällä tarkoitetaan alueen kehittämistä valtakunnan tason osaamiskeskittymäksi ja kampusalueeksi työpaikka- ja asuinalueineen.



## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alue muutetaan teollisuusalueesta asumisen ja virkistysalueeksi. Alue muuttuu suljetusta alueesta avoimeksi ja mahdollistaa kaikille kaupunkilaisille pääsyn rantaan Niemen alueella. Muutos mahdollistaa rantaa pitkin kulkevan ulkoilureitin jatkamisen Ruoriniemestä Niemen satamaan sekä pääsyn rantaraitille myös nykyisen Tervatehtaankadun kautta. Raitti on osa yleiskaavan mukaista ulkoilun pääreittiä, joka yhdistetään seuraavassa asemakaavamuutosvaiheessa myös Ankkurin rantapuistoon. Muutos mahdollistaa uutta vetovoimaista järvenranta-asumista Lahteen. Alueelle on osoitettu paikka lähikaupalle, joka parantaa asukkaiden, alueen työntekijöiden ja opiskelijoiden palveluja.

### 5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueen vapautuminen teollisuustoiminnoilta vähentää päästöjä ympäristöön vähentämällä raskasta liikennettä sekä toiminnasta johtuvaa ajoittaista haju- ja mahdollista meluhaittaa.

### 5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueelle muodostetaan avoin virkistysalue niemeen, samoin Polttimon alueen rantaviiva jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Rantaviivan käsittelyssä suositaan pääosin luonnonmukaisen tyyppisesti käsiteltyä rantaviivaa (louhe/heitoke ja kasvillisuus). Muutos ei heikennä vesilinnuston olosuhteita tai vaikuta lintujen levähdysolosuhteisiin Joutjoen suulla.

Makasiinin edustalle muodostetaan puistoaukio. Asuinkortteleiden sisäpihat ovat maanvaraisia ja mahdollistavat kasvillisuuden istuttamisen. Viherkattoja suositellaan talousrakennuksiin ja pysäköintilaitoksiin.

### 5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alueen muutos teollisuusalueesta asumisen ja virkistysalueeksi lisää asemakaavoitettua virkistysaluetta 2,3 ha. Asemakaava mahdollistaa noin 350 asunnon rakentamisen ja 620 asukasta Niemen alueelle. Asukasmäärän kasvu edesauttaa alueen palvelujen kehittymistä.

Muutos mahdollistaa talousveden hankintaa ja vesihuollon kehittämistä.

Muutos vähentää teollisuuden raskasta liikennettä alueella. Viking Malt on ollut Niemen radan ainoa käyttäjä Niemen alueella. Yrityksen kuljetukset rataa pitkin ovat loppuneet. Loppuosan raiteiden poistamista Niemenkadun-Aniankadun risteysalueelta selvitetään Väylän rataosaston kanssa työn edetessä. Tavoitteena on muuttaa Niemenkadun-Aniankadun liittymätyyppiä sekä kehittää samalla pyöräilyn tavoiteverkkoa.

### 5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Muutoksen myötä vanhaa teollisuushistoriaan liittyvää rakennuskantaa puretaan. Vanha viljamakasiini, joka on muutettu jo aiemmin yrityksen toimistotiloiksi säilytetään alueella ja rakennus saa suojelumerkinnän asemakaavassa.

### 5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Yritystoiminta jatkaa uusissa tämän päivän tarpeita paremmin vastaavissa toimitiloissa muualla kaupungin alueella.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen liikenne on vähäinen, eikä aiheuta meluhaittaa, joka vaikuttaisi rakennusten sijoitteluun tai rakenteisiin.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avataan selostuksessa tarkemmin.

## 5.7 Nimistö

Nimistö perustuu alueen teollisuushistoriaan.



## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavat kuvat, rakentamistapaohjeet ym. tarkentuvat ehdotusvaiheeseen. Havainnemateriaalia on kaavaselostuksen liitteenä.



Kilpailuehdotuksen pohjalta laadittu viitesuunnitelma Polttimon alueelle 3.10.2023, Sitowise Oy.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

- rakennusten purku, aikatauluarvio 2-5 vuoden sisällä, tarkentuu
- maaperän mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistaminen, virkistysalueilla rakenteiden poisto tai kunnostaminen
- infran rakentaminen, uudet tonttikadut, Niemenkadun saneeraus välillä Ruoriniemenkatu-Haapalankatu, verkostot, puisto ja virkistysalueet

Niemenkadun-Ania nkadun risteysalueen muutosten suunnittelu ja toteutus edellyttää sopimusta Väyläviraston/rataosaston kanssa. Katualueella on valtion maanomistusta ja teollisuusradan rakenteita, jotka omistaa valtio. Rata on poistunut käytöstä.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Määritellään asiat, joiden toteutumista tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen.

- suojeltavaksi merkityn makasiinin ympäristön korkeusasemiin tulee erityisesti kiinnittää huomiota niin katualueen kuin tontin jatkosuunnittelussa. Maanpintaa tulisi pyrkiä alentamaan rakennuksen viereltä ja johtaa pinta- ja perustusvedet rakennuksen viereltä pois.
- viherkertoimen toteutuminen
- hulevesiratkaisujen toteutuminen ja seuranta
- kortteleiden yleissuunnitelman laatiminen osa-alueittain
- rakentamistapaohjeiden mukaisuus

## 7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa xx.xx.20xx

Kaavoitusarkkitehti

Marja Mustakallio ja Tuomas Helin

## 8 SEURANTALOMAKE

täydentyy myöhemmin